

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

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

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 17.06.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

125/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
bytu č. 4 nachádzajúci sa na 1 p. bytového domu so s.č. 4578, vo vchode č.1 na ulici Nový Gúd a spoluvlastnícky
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve zapísaný na LV č.
13558 v k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 33 (15)
Počet vyhotovení: 2+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

bytu č. 4 nachádzajúci sa na 1 p. bytového domu so s.č. 4578, vo vchode č.1 na ulici Nový Gúg a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve zapísaný na LV č. 13558 v k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, 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)

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 10.07.2026 o 11:00 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. 125/2004, ktorý vyhotovil znalec Ing. Igor Kropáč.

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

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 01.07.2026.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o Veku stavby vydané Mestom Nové Zámky – mestským úradom so sídlom Hlavné Námestie č. 10, 940 02 Nové Zámky, dňa 29.06.2026.
- Objednávka vypracovania znaleckého posudku z dňa 17.06.2026.
- Kúpna zmluva o prevode vlastníctva bytu uzatvorená medzi Zmluvnými stranami predávajúcim: Poľno SME, s.r.o. so sídlom Remeselnícka 2, 941 11 Palárikovo a kupujúcim Denisa Besedová, bytom Nový Gúg 4578/1, 940 01 Nové Zámky.

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 10.07.2026
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 9238, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, zo dňa 13.07.2026 vytvorený cez katastrálny portál
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 13558, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, zo dňa 13.07.2026, 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) v 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.sk/geodesy.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 neprímeranou 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. štvrt'rok 2026.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciácie*, 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 diferenciácie 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 24.10.000**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky (k_M= 0,95)**.

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 **I. kvartál 2026 vo výške 4,142**.

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 neprimeranou 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 diferenciácie.

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 diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 13558 v Nových Zámkoch, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 13558

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
4578	9238	9	BYTOVKA		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 9238 pod stavbou s.č. 4578 je evidovaný na liste vlastníctva č. 15552.					

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
1	1	4	7830/31320
Súpisné číslo 4578	Miestna časť		

4 Hlavička Jozef r. Hlavička, Nový Gúg 4580/5, Nové Zámky, PSČ 940 02, SR, Dátum narodenia: 25.05.1978

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 24.11.2025 - V-7290/2025 - č. zmeny 109/2026

Oprava čísla vchodu zo dňa 10.07.2018, na základe Rozhodnutia 187/1979 zo dňa 20.07.1979, R-496/2018 - č.zmeny 3584/2018

Iné údaje:

Z-5424/2024

Poznámky:

Exekútorský úrad Komárno, JUDr. Vojtech Markovič PhD. vydáva Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 381EX 203/22 zo dňa 25.4.2022, na byt č. 4 na 1.p., vchod č. 1 v podiele 1/2, v bytovom dome so súp.č. 4578 na pozemku reg. CKN parc.č. 9238, podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu v podiele 7830/31320 z celku, P-423/2022 - č. zmeny 2017/2022

Začatie výkonu záložného práva Prima Bankou Slovensko, a.s., IČO: 31575951 formou predaja zálohu - bytu č. 4 na 1. poschodí vo vchode č. 1 bytového domu so súpisným číslom 4578 na parcele registra CKN č. 9238 v podiele 1/2 a k nemu prislúchajúceho podielu na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu v podiele 7830/31320 - na dražbe, P-339/2026 - č. zmeny 1450/2026

5 Hlavička Besedová Denisa r. Besedová, Nový Gúg 4578/1, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR, Dátum narodenia: 13.03.1986

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva o prev.Vlast.bytu zo dňa 11.7.2013 -V 3906/13 pvz.2731/13 Oprava čísla vchodu zo dňa 10.07.2018, na základe Rozhodnutia 187/1979 zo dňa 20.07.1979, R-496/2018 - č.zmeny 3584/2018

Iné údaje: Z-5247/2024, Z-5424/2024

Poznámky:

Exekútorský úrad Komárno, JUDr. Vojtech Markovič PhD. vydáva Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 381EX 203/22 zo dňa 25.4.2022, na byt č. 4 na 1.p., vchod č. 1 v podiele 1/2, v bytovom dome so súp.č. 4578 na pozemku reg. CKN parc.č. 9238, podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu v podiele 7830/31320 z celku, P-423/2022 - č. zmeny 2017/2022

Začatie výkonu záložného práva Prima Bankou Slovensko, a.s., IČO: 31575951 formou predaja zálohu - bytu č. 4 na 1. poschodí vo vchode č. 1 bytového domu so súpisným číslom 4578 na parcele registra CKN č. 9238 v podiele 1/2 a k nemu prislúchajúceho podielu na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu v podiele 7830/31320 - na dražbe, P-339/2026 - č. zmeny 1450/2026

Správca – Neevidovaní

Iná oprávnená osoba – Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané

ČASŤ C: ŤARCHY

V zmysle ust. § 23 ods. 5 Zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších noviel sa zriaďuje vecné bremeno v prospech vlastníkov bytov v obytnom dome súpisné č. 4578 zo zákona k pozemku parcela č. 9238 zodpovedajúce právu stavby, vstupu na pozemok a prechodu cez pozemok, č. zmeny 1676/13.

Vlastník poradové číslo 4,5

Zriaďuje sa záložné právo v prospech Prima banky Slovensko a.s. Žilina, IČO: 31575951, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. 0000000000424435 zo dňa 18.07.2017, na byt č. 4 na 1.poschodí, vchod 1 v celosti v

bytovom dome s.č. 4578 na parc.č. 9238, spoločné časti a zariadenia domu v podiele 7830/31320 z celku, V-4475/2017 - č.zmeny 3318/2017, č.zmeny 3584/2018

Vlastník poradové číslo 4

EXÚ Nitra, JUDr. Paula Miššíková vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 400EX 478/19 zo dňa 23.8.2019 v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a.s., Žilina, IČO: 31575951 na nehnuteľnosti: byt č. 4, 1.p., vchod č. 1, stavba so súp. č. 4578 na parc. registra CKN č. 9238 v podiele 1/2 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach v dome v podiele 7830/31320 vo vlastníctve: Hlavička Jozef r. Hlavička - Z-5453/2019 - č. zmeny 3906/2019

Vlastník poradové 4,5

Exekútorský úrad Komárno, súdny exekútor JUDr. Vojtech Markovič PhD., vydáva dňa 28.7.2022 Exekučný príkaz č. EX 381EX 203/22-6, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: byt č. 4, na 1.p., vo vchode č. 1 v podiele 1/1, v stavbe so súp.č. 4578 na parc. č. 9238 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 7830/31320, Z-6132/2022 - č. zmeny 3584/2022

Vlastník poradové 4,5

Podľa § 15 zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov znení neskorších doplnení v platnom znení, vzniká zákonné záložné právo, návrh na začatie katastrálneho konania zo dňa 14.09.2022, na byt č. 4, 1.posch., vchod č.1 v bytovom dome súp. č. 4578 na p. č. 9238, Z-7351/2022 - č.zmeny 4889/2022

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k bytovému domu je, z pozemku parc. č. 9256/3, ktorá je vo vlastníctve vlastníkov nehnuteľností bytového domu. Vlastník ohodnocovaného bytu má podiel na danom pozemku.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola predložená. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že byt č. 4 s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery bytu a vek stavby bytového domu sú prevzaté z kúpnej zmluvy ktorú predložil zadávateľ. Technické vybavenie bytu je na základe predloženej čiernobielej fotodokumentácie, ktorá bola vyhotovená v r. 2017. Znalec bude vychádzať z tejto dokumentácia, no niektoré konštrukcie a vybavenie na fotografiách nie sú viditeľné a preto uvažujeme s predpokladaným vybavením ostatných konštrukcií. Vybavenie a technický stav bytu nemusí byť totožné s naším predpokladaným stavom v čase obhliadky, nakoľko znalcovi nebola umožnená fyzická obhliadka. Technické vybavenie bytového domu bolo viditeľné z vonkajšieho priestranstva. Vnútorne vybavenie bytového domu bolo znalcom len odhadované a predpokladané.

Pri výpočte veku a opotrebenia bytového domu vychádzam z potvrdenia o veku stavby vydané Mestom Nové Zámky – mestským úradom so sídlom Hlavné Námestie č. 10, 940 02 Nové Zámky, dňa 29.06.2026.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností nemohli byť porovnané so skutočnosťou nakoľko predmet ohodnotenia nebol sprístupnený. 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**

- Také nie sú.

Stavby

- byt č. 4 na 1 p. bytového domu s. č. 4578, postaveného na pozemku p.č. 9238, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve zapísaných na LV č. 13558, na ulici Nový Gúg, vchod č. 1, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, v spoluvlastníckom podiele 7830/31320.

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 Nové Zámky, uvedené pozemky spadajú do umiestnenia Zmiešané územia poľnohospodárske a výrobné zariadenia:

<https://www.novezamky.sk/uzemny%2Dplan%2Dmesta%2Dnove%2Dzamky/ds-1297>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 4 v bytovom dome súp. č. 4578, parc. č. 9238, v meste Hlohovec, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky

POPIS

a) Stavebno-technický popis na základe obhliadky bytového domu súp. č. 4578, parc. č. 9238, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky. Z dňa 10.07.2026. Obhliadka bola umožnená len z vonkajšieho priestranstva bytového domu.

Bytový dom súp. č. 4578 nachádzajúci sa na pozemkoch parc. č. 9238 k.ú. Nové Zámky, na ulici Nový Gúd, v meste Nové Zámky, má 1 vchod, pozostáva zo 2 nadzemných podlaží a jedného podzemného podlažia. Podzemné podlažie pozostáva z pivničných kobiek, kočíkárni 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. Strecha domu je plochá, so strešnou krytinou mäkkého PVC. V spoločných priestoroch bytového domu boli vymenené pôvodné drevené okná za plastové, fasáda je natrená novou fasádnou farbou. Predpokladané vyhotovenie podláh v spoločných častiach, na schodisku a na podestách je terazzo. 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. Omietky vnútorných stien sú vápenné hladké, na chodbách sú steny opatrené ochranným olejovým náterom. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, kanalizácie, a elektriny. Plyn k pozemkom a do BD nie je privedený. Vykurovanie a ohrev TÚV je ústredný. 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: kočíkarne, práčovne, sušiarne, bleskozvody, vodovodné, teplotné, 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 – 1977 = 49 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 7830/31320.

Technický stav domu je vizuálne dobrý. Konštrukčné závady na dome neboli zistené. Konštrukčné závady na byte, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať, alebo obmedzovať užívanie predmetného domu, alebo bytu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené, nakoľko nehnuteľnosť nebola v danom čase sprístupnená. 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 nutná údržba. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je tiež zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri priemernej údržbe.

b) Stavebno-technický popis bytu č. 4 v bytovom dome súp. č. 4578, parc. č. 9238, k.ú. Nové Zámky.

Byt nebol vo vopred dohodnutom čase sprístupnený a preto znalec vychádza z najhoršieho scenára to to, že byt bol v čase obhliadky v pôvodnom stave.

Byt č 4 sa nachádza na 1. poschodí, bytového domu vo vchode č. 1. Na základe kúpnej zmluvy ktorá bola znalcovi predložená, znalec môže konštatovať, že byt je štvorizbový, tvoria ho 4 izby s príslušenstvom – kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, komora, kotolňa, pivnica. Znalec obdržal aj čiernobielu fotodokumentáciu, ktorá podľa zadávateľa posudku bola vytvorená v r. 2017. Znalec teda preberá tieto informácie a technické vyhotovenie a vybavenie bytu bude počítat' k r. 2017. znalec nemá totiž žiadne informácie, či byt po r. 2017 neprešiel nejakou ďalšou rekonštrukciou.

Byt je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie a elektriny.

Byt má plastové okná s izolačným dvojsklom. Interiérové dvere sú dyhované plné, osadené v ocelevej zárubni. Podlahy v obytných miestnostiach sú laminátových parkiet a v kúpeľni a na WC je keramická dlažba. Vnútorne steny a stropy bytu majú hladké vápenné omietky s maľbami a tapetami. Vstupné dvere do bytu sú tiež vymenené ale znalec nevie či majú bezpečnostné vybavenie prípadne či sú proetipožiarne.

Vybavenie kuchyne je len predpokladané, pretože z fotodokumentácie sa nedá jednoznačne usúdiť vybavenie kuchanskej linky. Predpokladané vybavenie kuchynskej linky na báze dreva pozostáva z nerezového kuchynského drezu s pákovou batériou, elektrického sporáku kombinovanom s elektrickou rúrou, digestor. Znalec predpokladá, že za kuchynskou linkou je vyhotovený keramický obklad.

Kúpeľňa má podľa fotodokumentácie toto vybavenie: – smaltovaná vaňa so sprchovou nerezovou pákovou batériou, keramické umývadlo s nerezovou pákovou batériou, vývod studenej vody so zápachovým uzáverom na napojenie na práčku, predpokladané je murované jadro. Kúpeľňa podľa už spomínanej fotodokumentácie obsahuje aj keramický obklad. Na WC je záchodová misa typu combi, murované jadro.

Elektroinštalácia je svetelná i motorická – el. rozvádzač je vymenený, nie je pôvodný. Vykurovanie je riešené ako teplovodné z centrálného zdroja, a to doskovými oceľovými radiátormi. K bytu patrí pivničná kobka, kotolňa a komora, no znalec nemá vedomosť v ktorej časti bytového domu sa nachádzajú.

c) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pri výpočte východiskovej hodnoty bytu uvažujem plochu zistenú z kúpnej zmluvy dodanej zadávateľom posudku. Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností som použil koeficient cenovej úrovne $k_{CU} = 4,142$ prevzatý z tabuľky „Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ“ za I.Q/2026, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalcstva, 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]
78,3	78,30
Vypočítaná podlahová plocha	78,30

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:

$$k_{CU} = 4,142$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
 Počet izieb: 4

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	1,00	5,00	4,28
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	16,95
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,86
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,57
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,14
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,57
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	2,83
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,06
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,47
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,57
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,57
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,86
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,20	2,40	2,06
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,20	2,40	2,06
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,50	1,50	1,29
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,71
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,77
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,80	1,80	1,54
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,89
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,57
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,14
27	Elektroinštalácia	3,00	1,50	4,50	3,86
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	1,03
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	1,03
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,80	3,60	3,08
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,57
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,10	4,40	3,77
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,11
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,14
Spolu		100,00		116,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 116,70 / 100 = 1,167$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m²]

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,142 * 1,037 * 1,1670 * 1,02$$

$$VH = 1\,663,20 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,28	1977	200	49	1,05
2	Zvislé konštrukcie	16,95	1977	200	49	4,15
3	Stropy	6,86	1977	200	49	1,68
4	Schody	2,57	1977	200	49	0,63
5	Zastrešenie bez krytiny	5,14	1977	150	49	1,68
6	Krytina strechy	2,57	1977	80	49	1,57
7	Klmpiarske konštrukcie	1,29	1977	80	49	0,79
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,83	1977	60	49	2,31
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,06	1977	80	49	1,26
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1977	0	0	0,00
11	Dvere	0,47	1977	80	49	0,29
12	Okná	8,57	1977	80	49	5,25
13	Povrchy podláh	0,47	1977	80	49	0,29
14	Vykurovanie	2,57	1977	50	49	2,52
15	Elektroinštalácia	1,89	1977	50	49	1,85
16	Bleskozvod	0,86	1977	50	49	0,84
17	Vnútorný vodovod	2,06	1977	50	49	2,02
18	Vnútorná kanalizácia	2,06	1977	60	49	1,68
19	Vnútorný plynovod	1,29	1977	50	49	1,26
20	Výťahy	0,00	1977	0	0	0,00
21	Ostatné	1,71	1977	50	49	1,68
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,77	2017	80	9	0,42
23	Vnútorné keramické obklady	1,54	2017	50	9	0,28
24	Dvere	1,89	2017	80	9	0,21
25	Povrchy podláh	2,57	2017	80	9	0,29
26	Vykurovanie	2,14	1977	50	49	2,10
27	Elektroinštalácia	3,86	2017	50	9	0,69
28	Vnútorný vodovod	1,03	2017	50	9	0,19
29	Vnútorná kanalizácia	1,03	2017	60	9	0,15
30	Vnútorný plynovod	0,00	1977	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	3,08	1977	55	49	2,74
32	Vybavenie kuchýň	2,57	2017	49	9	0,47
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,77	2017	60	9	0,57
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,11	2017	80	9	0,46
35	Ostatné	2,14	2017	50	9	0,39
	Opotrebenie					41,76%
	Technický stav					58,24%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,663,20 \text{ €/m}^2 * 78,3\text{m}^2$	130 228,56
Technická hodnota	58,24% z 130 228,56 €	75 845,11

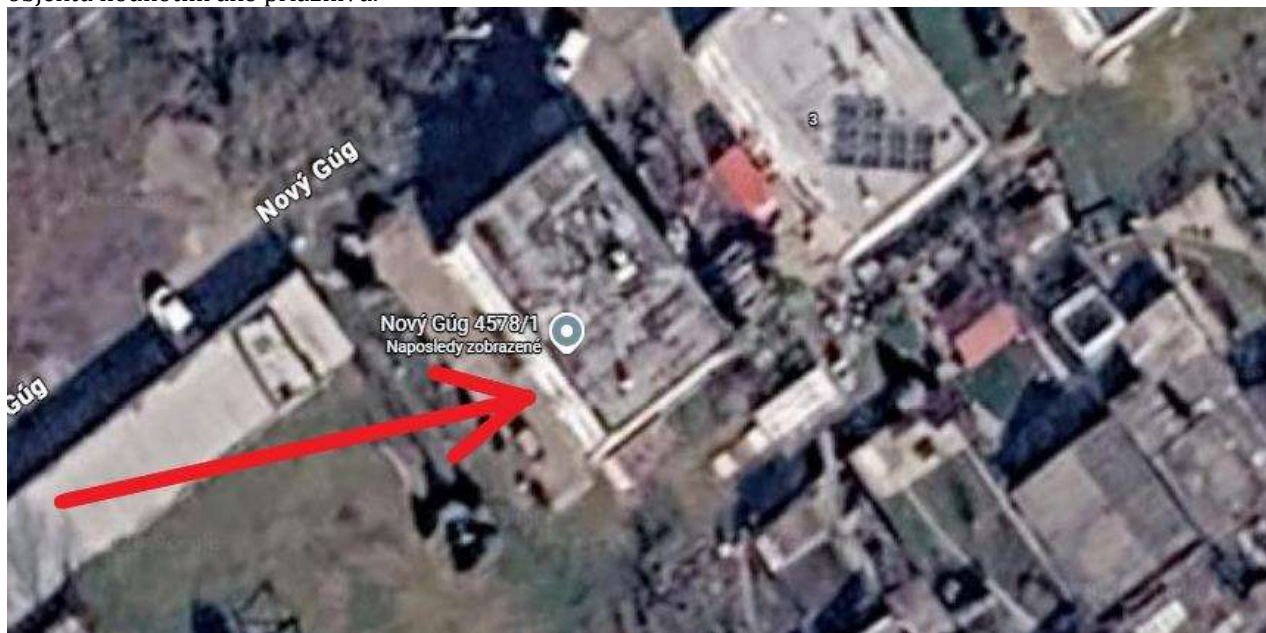
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – byt č. 4 v bytovom dome súp. č. 4578 vo vchode č.1 na ulici Nový Gúg sa nachádza v meste Nové Zámky, v katastrálnom území Nové Zámky, okres Nové Zámky, za mestom v malej miestnej časti. V predmetnej lokalite je dopyt po obdobných bytoch v rovnováhe s ponukou. Byt sa nachádza na 1 poschodí v krajnej časti bytového domu. Znalec nevedel určiť na ktorú sv. stranu sú otočené okná obytných miestností, ale predpoklad je, že okná sú otočené na obe strany bytového domu kvôli veľkému počtu izieb v byte.

Hustota obyvateľstva v okolí bytového domu je nízka – bytové domy do 4 bytov. Byt sa nachádza v obytnej časti mesta, v blízkosti bytového domu je primeraný počet parkovacích miest. Zastávka autobusu s napojením na centrum mesta je pri hlavnej ceste 30m od bytového domu.

Zmena v zástavbe v blízkosti bytového domu nie je pravdepodobná. Do 5 min autom 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 okrem plynu. V blízkosti stavby sa nachádza koryto rieky Nitra 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 jún 2026 je nezamestnanosť v okrese Nové Zámky na úrovni 3,29 %. 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 Nový Gúg. Konfliktne 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 13558 v k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Poznámky:

Exekútorský úrad Komárno, JUDr. Vojtech Markovič PhD. vydáva Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 381EX 203/22 zo dňa 25.4.2022, na byt č. 4 na 1.p., vchod č. 1 v podiele 1/2, v bytovom dome so súp.č. 4578 na pozemku reg. CKN parc.č. 9238, podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu v podiele 7830/31320 z celku, P-423/2022 - č. zmeny 2017/2022
Začatie výkonu záložného práva Prima Bankou Slovensko, a.s., IČO: 31575951 formou predaja zálohu - bytu č. 4 na 1. poschodí vo vchode č. 1 bytového domu so súpisným číslom 4578 na parcele registra CKN č. 9238 v podiele 1/2 a k nemu prislúchajúceho podielu na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu v podiele 7830/31320 - na dražbe, P-339/2026 - č. zmeny 1450/2026

ČASŤ C: ŤARCHY

V zmysle ust. § 23 ods. 5 Zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších noviel sa zriaduje vecné bremeno v prospech vlastníkov bytov v obytnom dome súpisné č. 4578 zo zákona k pozemku parcela č. 9238 zodpovedajúce právu stavby, vstupu na pozemok a prechodu cez pozemok, č. zmeny 1676/13.

Vlastník poradové číslo 4,5

Zriaduje sa záložné právo v prospech Prima banky Slovensko a.s. Žilina, IČO: 31575951, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. 000000000424435 zo dňa 18.07.2017, na byt č. 4 na 1.poschodí, vchod 1 v celosti v bytovom dome s.č. 4578 na parc.č. 9238, spoločné časti a zariadenia domu v podiele 7830/31320 z celku, V-4475/2017 - č.zmeny 3318/2017, č.zmeny 3584/2018

Vlastník poradové číslo 4

EXÚ Nitra, JUDr. Paula Miššíková vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 400EX 478/19 zo dňa 23.8.2019 v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a.s., Žilina, IČO: 31575951 na nehnuteľnosti: byt č. 4, 1.p., vchod č. 1, stavba so súp. č. 4578 na parc. registra CKN č. 9238 v podiele 1/2 a

spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach v dome v podiele 7830/31320 vo vlastníctve: Hlavička Jozef r. Hlavička - Z-5453/2019 - č. zmeny 3906/2019

Vlastník poradové 4,5

Exekútorický úrad Komárno, súdny exekútor JUDr. Vojtech Markovič PhD., vydáva dňa 28.7.2022 Exekučný príkaz č. EX 381EX 203/22-6, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: byt č. 4, na 1.p., vo vchode č. 1 v podiele 1/1, v stavbe so súp.č. 4578 na parc. č. 9238 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 7830/31320, Z-6132/2022 - č. zmeny 3584/2022

Vlastník poradové 4,5

Podľa § 15 zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov znení neskorších doplnení v platnom znení, vzniká zákonné záložné právo, návrh na začatie katastrálneho konania zo dňa 14.09.2022, na byt č. 4, 1.posch., vchod č.1 v bytovom dome súp. č. 4578 na p. č. 9238, Z-7351/2022 - č.zmeny 4889/2022

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciácie (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 diferenciácie 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. Nové Zámky, okres Nové Zámky, mimo zastavaného územia za mestom.

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 diferenciácie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
-------	-------	--------	------------------	------------------------	--

1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,750	10	7,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,413	30	12,39
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,500	7	10,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	5	11,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,413	6	2,48
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,413	10	4,13
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	8	18,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	2,250	6	13,50
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,750	5	3,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,750	9	6,75
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	2,250	7	15,75
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,250	7	15,75
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,500	6	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	4	3,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	5	7,50
16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	0,413	20	8,26
	Spolu			145	149,51

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 149,51 / 145$	1,031
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 75\,845,11 \text{ €} * 1,031$	78 196,31 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

bytu č. 4 nachádzajúci sa na 1 p. bytového domu so s.č. 4578, vo vchode č.1 na ulici Nový Gúd a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve zapísaný na LV č. 13558 v k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciácie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie 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	
Byt č. 4 v bytovom dome súp. č. 4578, parc. č. 9238, v meste Hlohovec, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky	78 196,31
Všeobecná hodnota celkom	78 196,31
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	78 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatosemtisícdeväťsto Eur	

V Bratislave, dňa 27.07.2026

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 13558, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, zo dňa 13.07.2026, vytvorený cez katastrálny portál.	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 9238, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, zo dňa 13.07.2026 vytvorený cez katastrálny portál	A4	1
3.	Objednávka vypracovania znaleckého posudku z dňa 17.06.2026	A4	1
4.	Potvrdenie o Veku stavby vydané Mestom Nové Zámky – mestským úradom so sídlom Hlavné Námestie č. 10, 940 02 Nové Zámky, dňa 29.06.2026	A4	1
5.	Kúpna zmluva o prevode vlastníctva bytu uzatvorená medzi Zmluvnými stranami predávajúcim: Poľno SME, s.r.o. so sídlom Remeselnícka 2, 941 11 Palárikovo a kupujúcim Denisa Besedová, bytom Nový Gúg 4578/1, 940 01 Nové Zámky	A4	4
6.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 10.07.2026	A4	2
7.	Čiernobiela fotodokumentácia z r. 2017	A4	4
	Spolu		15

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 125/2026.

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