

**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:** ústna objednávka zo dňa 23.07.2026

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

## 152/2026

**vo veci:** Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:  
bytu č. 24 na 6 p. bytového domu na ulici Pod Šípkom, vchod č. 4, s.č. 1154, podiel priestoru na spoločných  
častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku, zapísaných na  
LV č. 3322 nachádzajúcim sa v meste Partizánske, k.ú. Partizánske, okres Partizánske, za účelom dobrovoľnej  
dražby.

**Počet strán (z toho príloh):** 35 (15)  
**Počet vyhotovení:** 4+1 CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty: bytu č. 24 na 6 p. bytového domu na ulici Pod Šípkom, vchod č. 4, s.č. 1154, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku, zapísaných na LV č. 3322 nachádzajúcim sa v meste Partizánske, k.ú. Partizánske, okres Partizánske, za účelom dobrovoľnej dražby.

## 2. Účel znaleckého posudku:

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

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 19.08.2026.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 19.08.2026.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Doklad o veku stavby, vydaný správou majetku mesta Partizánske so sídlom 29 augusta 1191/51, 958 01 Partizánske, dňa 05.04.2019
- Objednávka znaleckého posudku
- Ústne informácie získane pri miestnej obhliadke vlastníka, ktorý zodpovedá za pravdivosť poskytnutých informácií

### b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 19.08.2026
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3322 k.ú. Partizánske, okres Partizánske zo dňa 27.08.2026, Vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 7016/30, k.ú. Partizánske, okres Partizánske zo dňa 27.08.2026, 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. 182/2004 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. 128/2018 z 20.07. 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 182/2004 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) 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. 163/2018 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 Vyparína 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](http://www.katasterportal.sk), [www.zbgis.sk/geodesy.sk](http://www.zbgis.sk/geodesy.sk), [www.reality.sk](http://www.reality.sk), <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, [www.google.sk/maps](http://www.google.sk/maps), [www.upsvr.gov.sk](http://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. 128/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 182/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 15/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená **analytickou metódou**.

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

1. 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),
2. 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),

3. 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.3 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 neprimeranou 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 – **mesto Partizánske, k. ú. Partizánske ( $k_M = 1,02$ )**.

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 **II. kvartál 2026 vo výške 4,199**.

## A. 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. 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

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.

## C. TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) \quad [EUR],$$

## Výpočet technického stavu (TS) a hodnoty vyjadrujúcej opotrebenie stavby (HO)

Opotrebenie stavby sa vypočíta

- lineárnou metódou,
- analytickou metódou.

## D. VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB (VŠHS)

### D.1 Porovnávacia metóda

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. Hlavné faktory porovnávaní:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 3322 v k. ú. Partizánske. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chr. nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|----------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 4970/112       | 547                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 15                        |                         | 1                     | 1                   | 3                    |

**Legenda:**

Spôsob užívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

**Stavby**

| Súpisné číslo | Na pozemku parc. č. | Druh stavby | Popis stavby    | Druh chr. nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|---------------|---------------------|-------------|-----------------|-------------------------|--------------------|
| <b>1154</b>   | <b>4970/112</b>     | <b>9</b>    | <b>Byt. dom</b> |                         | <b>1</b>           |

Iné údaje: Bez zápisu

**Legenda:**

Druh stavby:

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby:

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby****Byty**

| Vchod (číslo)                | Poschodie    | Číslo bytu | Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku |
|------------------------------|--------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4</b>                     | <b>6</b>     | <b>24</b>  | <b>7578/268592</b>                                                                                                          |
| Súpisné číslo<br><b>1154</b> | Miestna časť |            |                                                                                                                             |

**84 PŠENKO Branislav r. Pšenko, 958 41, Veľké Uherce, č. 35, SR, Dátum narodenia: 14.04.1976****Spoluvlastnícky podiel : 1/1****Titul nadobudnutia:** Kúpna zmluva V 904/19-957/19**Iné údaje:** Výmaz poznámky P 141/2023-1257/23**Poznámky:**

- Pod P 54/26 sa zapisuje Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (k V 777/19) formou dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. k nehnuteľnosti - bytu č. 24/VI, or. č. 4, bytového domu súpisné číslo 1154, podiel na spoločných častiach a zariadeniach a podiel k pozemku parc. č. 4970/112 v 7578/268592 - 825/26,

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba – Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

Postavenie oprávneného držiteľa na parc.č.4970/112 od dňa 13.12.1996 podľa ust. § 2 ods.3 Zák.č.293/92 Zb. na LV sú evidované podlažia

Potvrdenie o zrušení vecného bremena Z 1093/01-615/01

**ČASŤ C: ĎALŠIE****Vlastník poradové číslo 84**

Pod V 753/99 vzniká záložné právo k bytu v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome na základe § 15 ods.1 zák.č.182/93 Zb.-729/99,v 904/19-957/19

Pod V 777/19 vzniká záložné právo zriadené Zmluvou č. 19/3016/132338UBH-ZZ1 o zriadení záložného práva k nehn. bytu č. 24/V.posch.(VI.podlažie), byt.domu s.č. 1154, or.č. 4 so spoluvl.podielom 7578/268592 na spol.častiach a zariadeniach domu a pozemku parc. CKN č. 4970/112 v prospech: OTP Banka Slovensko a.s.Bratislava, ul.Štúrova 5,IČO: 31 318 916 831/19,v 904/19-957/19

Exekučný príkaz 238EX 248/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn.: byt č. 24/V.posch.(VI.podlažie), byt.domu s.č. 1154, or.č.4 so spoluvl.podielom 7578/268592 na spol.častiach a zariadeniach domu a pozemok parc.CKN č. 4970/112 vo veci oprávneného: EOS KSI Slovensko s.r.o.

Bratislava,IČO: 35724803, súdny exekútor JUDr. Ivona Babušková Z 1001/2025-775/25

Exekučný príkaz 238EX 524/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn.: byt č. 24/V.posch.(VI.podlažie), byt.domu s.č. 1154, or.č.4 so spoluvl.podielom

7578/268592 na spol.častiach a zariadeniach domu a pozemok parc.CKN č. 4970/112 vo veci oprávneného: Slovenská konsolidačná a.s.Bratislava,IČO: 35776005, súdny exekútor JUDr. Ivona Babušková Z 25/2026-36/26

### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 19.08.2026 za účasti vlastníka nehnuteľnosti p. Pšenka. Zameranie nehnuteľnosti - rozmerov podstatných pre ohodnotenie a fotodokumentácia vyhotovená dňa 19.08.2026.

### Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Dopravný a peší prístup k stavbe je zabezpečený cez miestnu komunikáciu parc. č. 4970/138 ktorá je vo vlastníctve subjektu Mesto Partizánske, Nám.SNP 212/4, Partizánske, PSČ 958 01, SR.

### d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola poskytnutá "Zmluva o prevode vlastníctva bytu, pre ďalšie posúdenie vlastníctva, veľkosti podlahovej plochy a detailov predmetu prevodu.

Pri obhliadke bytu č. 24 dňa 19.08.2026 bolo zistené, že byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa, špajza, komora, balkón o celkovej výmere podlahovej plochy bytu **78,83 m<sup>2</sup>**, bez plochy balkónu. Znalec pri obhliadke vyhotovil zameranie na základe dispozície bytu podľa nameraných rozmerov, ktoré sú pre vypracovanie znaleckého posudku rozhodujúce. Zameraný stav je súčasťou príloh ZP.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnaním právnej dokumentácie údajov z katastra a skutočnosti je možné konštatovať: že bytový dom so súpisným číslom 1154, postavený na parcele číslo 4970/112 vrátane príslušenstva na ulici Pod Šípkom v k.ú. Partizánske, okres Partizánske je zapísaný na LV č. 3322. Znalcovi nebola poskytnutá projektová dokumentácia, ale znalec urobil zameranie na mieste. Zameranie je súčasťou znaleckého posudku. Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Vlastník nehnuteľnosti bytu č. 24 má podiel na pozemkoch pod bytovým domom. Bytový dom je v katastri nehnuteľností evidovaný ako bytový dom. Je teda súlad medzi zápisom v katastri a skutočnosťou.

Ďalšie rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

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

#### Stavby

- byt č. 24 na 6 p. bytového domu s.č. 1154, postaveného na pozemkoch p.č. 4970/112 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 3322, na ulici Pod Šípkom, vchod č. 4, k.ú. Partizánske, okres Partizánske, v spoluvlastníckom podiele 7578/268592.

#### Pozemky

- parcela registra „C“ č. 4970/112 o výmere 547 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele 7578/268592, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 3322, k.ú. Partizánske, okres Partizánske.

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

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 Partizánske, ktorý bol schválený 10/2010 a uvedené pozemky spadajú pod – bývanie v bytových domoch:

<https://www.uzemneplany.sk/upn/partizanske/uzemny-plan-mesta/koncept-riesenia-varianta-a/vykres/komplexny-urbanisticky-navrh>

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 BYTY**

#### **2.1.1 Byt č. 24 v bytovom dome s.č. 1154, parc. č. 4970/112, v meste Partizánske, k.ú. Partizánske, okres Partizánske**

##### **POPIS**

**a) Stavebnotechnický popis budovy bytového domu, súpisné číslo 1154 na parc. č. 4970/112 k.ú. Partizánske, okres Partizánske.**

##### **Popis nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaný nebytový priestor sa nachádza na 6 poschodí v bytovom dome Partizánske, na ulici Pod Šípkom vo vchode č. 4. Bytový dom pozostáva zo 6 poschodí a jedného podzemného podlažia, kde sú pivničné kobky. Nachádza sa v obytnej zóne so zmiešanou skladbou občianskych a obytných stavieb. Nosnú konštrukciu bytového domu tvoria železobetónové základy a monolitické železobetónové stropy, konštrukčným systémom sú prefabrikované železobetónové plošné panely, tie taktiež tvoria vnútorné nosné murivo a vnútorné priečkové murivo. Obvodový plášť je zateplený kontaktným zateplovacím systémom. Strecha je plochá, krytinou je mäčkané PVC, opatrená izoláciou proti vode. Klampiarske konštrukcie z plechu s povrchovou úpravou pozinku sú úplné. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, kanalizácie, a električky. Objekt je tiež pripojený na plynovú prípojku. Vykurovanie a ohrev TÚV je ústredné za pomoci centrálneho zdroja. Objekt je chránený bleskozvodom. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, dvere plné, hladké, osadené v ocelových zárubniach. V spoločných priestoroch domu sú podlahy s povrchom z keramickej dlažby, schodiskové ramená majú povrchovú úpravu keramická dlažba a na medzi podestách a chodbách je tiež použitá keramická dlažba. Povrchovú úpravu stien v spoločných priestoroch domu tvoria vápenné hladké omietky v kombinácii s olejovým náterom vo výške 1,5m. Vchodové dvere do domu sú plast-hliníkové so sklenou výplňou. Dom je vybavený domovým telefónom, elektrickým otváraním vchodových dverí. Parkovanie je možné na ulici pred bytovým domom. Dom prešiel počas rokov pravidelnou údržbou. V r. 2018 bol dom zateplený, došlo k výmalbe spoločných priestorov, zatepleniu a oprave strechy, klampiarskych konštrukcií a výmene vchodových dverí a bleskozvodu. Okná boli menené v roku 2002. O iných rekonštrukciách nemá znalec ďalšie informácie.

Na základe dokladu o veku bytového domu bol bytový dom **daný do užívania v roku 1984 tzn.** ku dňu ohodnotenia má teda dom **2026 – 1984 = 42 rokov**. Obvyklá životnosť pre obytné domy s montovaným železobetónovým skeletom panelovým 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**.

##### **Spoločnými časťami domu sú:**

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

##### **Spoločnými zariadeniami domu sú najmä:**

výťah, STA, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, teplonosné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

##### **K ohodnocovanému bytu prináleží:**

Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku vo výške 7578/268592.

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

**b) Byt č. 24 na 6 p. s príslušenstvom, nachádzajúci sa v bytovom dome, súpisné číslo 1154 na parcele 4970/112 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 7578/268592 v katastrálnom území Partizánske, okres Partizánske.**

#### Dispozičné riešenie:

Byt č. 24 sa nachádza na 6 p. v bytovom dome s výťahom. Pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa, špajza, komora, balkón, pivničná kobka.

#### Konštrukčné vyhotovenie

Ohodnocovaný byt č. 24 sa nachádza na 6. poschodí bytového domu, prístupný je z chodby s výťahom a schodiskom. Vo vchode č. 4 sa nachádza 12 bytov.

Byt je umiestnený v stredovej sekcii domu s orientáciou izieb na juhovýchod - severozápad. Podlahy v obytných miestnostiach a kuchyni sú jednotné laminátové s drevo dekórom, pričom v predsieni, balkóne, kúpeľni a WC je použitá keramická dlažba, v komore a špajzi je PVC krytina. Jadro je murované. Dvere sú drevené, plné alebo presklené, osadené do drevených zárubní. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom so žalúziami. Kúpeľňa je vybavená sprchovým kútom so sprchovou pákovou batériou a keramickým umývadlom so štandardnou pákovou batériou. Nachádza sa tu taktiež miesto na práčku. Obklad stien v kúpeľni je do výšky 230 cm. WC je zavesené – Geberit. Vykurovanie bytu je teplovodné z centrálneho zdroja mimo byt. Byt disponuje panelovými radiátormi s meračmi tepla. Teplá úžitková voda je získavaná tiež so zdroja umiestneného mimo bytový dom. Steny a stropy miestností sú upravené jemnozrnnou omietkou a malbami. Vstupné dvere do bytu sú plné, hladké, hnedé, osadené v ocelevej zárubni, s bezpečnostnými prvkami. Kuchynská linka je na báze dreva, súčasťou linky je nerezový drez s pákovou batériou, digestor, zabudovaná plynová varná doska, el. rúra, umývačka riadu. Byt je ďalej vybavený meračmi spotreby studenej a teplej vody, elektromerom a domovým telefónom. Elektroinštalácia v byte je svetelná s poistkovými automatmi. Byt je napojený na vodovodnú, elektrickú, plynovú a kanalizačnú sieť. Byt prešiel v roku 2014 kompletnou modernizáciou.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to: rozvody elektrickej inštalácie, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody /SV a TUV/ od vodomeru, rozvody kanalizácie, plynu od zvislých rozvodov a zvonček.

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva, je ohraničené vstupnými dverami do bytu vrátane zárubní, s hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

#### c) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pri výpočte východiskovej hodnoty bytu uvažujem plochu zistenú zameraním počas obhliadky. Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností som použil koeficient cenovej úrovne  $k_{cu} = 4,199$  prevzatý z tabuľky „Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ“ za **II.Q/2026**, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva, platný k termínu ohodnotenia.

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

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

| Názov miestnosti a výpočet | Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------|------------------------------------|
|----------------------------|------------------------------------|

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Presieň                            |              |
| 1,61*3,45                          | 5,55         |
| Kúpeľňa                            |              |
| 2,65*2,00                          | 5,30         |
| Komora                             |              |
| 1,64*3,45                          | 5,66         |
| Špajza                             |              |
| 1,64*1,15                          | 1,89         |
| Kuchyňa                            |              |
| 3,43*2,79+2,2*0,8                  | 11,33        |
| Izba                               |              |
| 3,03*3,45                          | 10,45        |
| Izba                               |              |
| 3,45*3,48                          | 12,01        |
| Izba                               |              |
| 6,0*3,48                           | 20,88        |
| <b>Výmera bytu bez pivnice</b>     | <b>73,07</b> |
| Pivničná kobka                     |              |
| 3,27*1,76                          | 5,76         |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>78,83</b> |
| Balkón                             |              |
| 3,45*0,96                          | 3,31         |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 4,199$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,02$$

**Počet izieb:**

$$3$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

| Číslo | Názov                      | Cenový podiel<br>RU [%] $cp_i$ | Koef. štand. $ks_i$ | Úprava podielu<br>$cp_i * ks_i$ | Cenový podiel<br>hodnotenej<br>stavby [%] |
|-------|----------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|
|       | <b>Spoločné priestory</b>  |                                |                     |                                 |                                           |
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 5,00                           | 1,10                | 5,50                            | 3,93                                      |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 18,00                          | 1,10                | 19,80                           | 14,13                                     |
| 3     | Stropy                     | 8,00                           | 1,00                | 8,00                            | 5,72                                      |
| 4     | Schody                     | 3,00                           | 1,00                | 3,00                            | 2,14                                      |
| 5     | Zastrešenie bez krytiny    | 5,00                           | 1,50                | 7,50                            | 5,36                                      |
| 6     | Krytina strechy            | 2,00                           | 2,50                | 5,00                            | 3,57                                      |
| 7     | Klampiarske konštrukcie    | 1,00                           | 1,20                | 1,20                            | 0,86                                      |
| 8     | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00                           | 2,50                | 7,50                            | 5,36                                      |
| 9     | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00                           | 1,50                | 3,00                            | 2,14                                      |
| 10    | Vnútorné keramické obklady | 0,50                           | 0,00                | 0,00                            | 0,00                                      |
| 11    | Dvere                      | 0,50                           | 1,50                | 0,75                            | 0,54                                      |
| 12    | Okná                       | 5,00                           | 2,00                | 10,00                           | 7,15                                      |
| 13    | Povrchy podláh             | 0,50                           | 1,00                | 0,50                            | 0,36                                      |
| 14    | Vykurovanie                | 2,50                           | 1,20                | 3,00                            | 2,14                                      |

|    |                                           |               |      |               |               |
|----|-------------------------------------------|---------------|------|---------------|---------------|
| 15 | Elektroinštalácia                         | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,43          |
| 16 | Bleskozvod                                | 1,00          | 1,20 | 1,20          | 0,86          |
| 17 | Vnútorný vodovod                          | 2,00          | 1,20 | 2,40          | 1,71          |
| 18 | Vnútorná kanalizácia                      | 2,00          | 1,20 | 2,40          | 1,71          |
| 19 | Vnútorný plynovod                         | 1,00          | 1,20 | 1,20          | 0,86          |
| 20 | Výťahy                                    | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,43          |
| 21 | Ostatné                                   | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,43          |
|    | <b>Zariadenie bytu</b>                    |               |      |               |               |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov                | 4,00          | 1,20 | 4,80          | 3,43          |
| 23 | Vnútorne keramické obklady                | 1,00          | 1,80 | 1,80          | 1,29          |
| 24 | Dvere                                     | 2,00          | 1,20 | 2,40          | 1,71          |
| 25 | Povrchy podláh                            | 2,50          | 1,50 | 3,75          | 2,68          |
| 26 | Vykurovanie                               | 2,50          | 1,80 | 4,50          | 3,22          |
| 27 | Elektroinštalácia                         | 3,00          | 2,00 | 6,00          | 4,29          |
| 28 | Vnútorný vodovod                          | 1,00          | 1,50 | 1,50          | 1,07          |
| 29 | Vnútorná kanalizácia                      | 1,00          | 1,50 | 1,50          | 1,07          |
| 30 | Vnútorný plynovod                         | 0,50          | 1,50 | 0,75          | 0,54          |
| 31 | Ohrev teplej vody                         | 2,00          | 2,00 | 4,00          | 2,86          |
| 32 | Vybavenie kuchýň                          | 2,00          | 2,00 | 4,00          | 2,86          |
| 33 | Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00          | 1,50 | 6,00          | 4,29          |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov                 | 4,00          | 2,00 | 8,00          | 5,72          |
| 35 | Ostatné                                   | 2,50          | 1,20 | 3,00          | 2,14          |
|    | <b>Spolu</b>                              | <b>100,00</b> |      | <b>139,95</b> | <b>100,00</b> |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 139,95 / 100 = 1,3995$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,037 * 1,3995 * 1,02$$

$$VH = 2 022,00 €/m^2$$

**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 | 3,93              | 1984         | 175       | 42  | 0,94            |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 14,13             | 1984         | 140       | 42  | 4,24            |
| 3     | Stropy                     | 5,72              | 1984         | 140       | 42  | 1,72            |
| 4     | Schody                     | 2,14              | 1984         | 140       | 42  | 0,64            |
| 5     | Zastrešenie bez krytiny    | 5,36              | 1984         | 110       | 42  | 2,05            |
| 6     | Krytina strechy            | 3,57              | 2018         | 60        | 8   | 0,48            |
| 7     | Klmpiarske konštrukcie     | 0,86              | 2018         | 55        | 8   | 0,13            |
| 8     | Úpravy vonkajších povrchov | 5,36              | 2018         | 45        | 8   | 0,95            |
| 9     | Úpravy vnútorných povrchov | 2,14              | 2018         | 65        | 8   | 0,26            |
| 10    | Vnútorne keramické obklady | 0,00              | 1984         | 0         | 0   | 0,00            |
| 11    | Dvere                      | 0,54              | 2018         | 65        | 8   | 0,07            |
| 12    | Okná                       | 7,15              | 2002         | 65        | 24  | 2,64            |
| 13    | Povrchy podláh             | 0,36              | 2018         | 48        | 8   | 0,06            |

|    |                                           |      |      |    |    |               |
|----|-------------------------------------------|------|------|----|----|---------------|
| 14 | Vykurovanie                               | 2,14 | 1984 | 50 | 42 | 1,80          |
| 15 | Elektroinštalácia                         | 1,43 | 1984 | 50 | 42 | 1,20          |
| 16 | Bleskozvod                                | 0,86 | 2018 | 40 | 8  | 0,17          |
| 17 | Vnútorný vodovod                          | 1,71 | 1984 | 50 | 42 | 1,44          |
| 18 | Vnútorná kanalizácia                      | 1,71 | 1984 | 45 | 42 | 1,60          |
| 19 | Vnútorný plynovod                         | 0,86 | 1984 | 50 | 42 | 0,72          |
| 20 | Výťahy                                    | 1,43 | 1984 | 45 | 42 | 1,33          |
| 21 | Ostatné                                   | 1,43 | 2018 | 40 | 8  | 0,29          |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov                | 3,43 | 2014 | 65 | 12 | 0,63          |
| 23 | Vnútorne keramické obklady                | 1,29 | 2014 | 40 | 12 | 0,39          |
| 24 | Dvere                                     | 1,71 | 2014 | 65 | 12 | 0,32          |
| 25 | Povrchy podláh                            | 2,68 | 2014 | 48 | 12 | 0,67          |
| 26 | Vykurovanie                               | 3,22 | 1984 | 50 | 42 | 2,70          |
| 27 | Elektroinštalácia                         | 4,29 | 2014 | 38 | 12 | 1,35          |
| 28 | Vnútorný vodovod                          | 1,07 | 2014 | 35 | 12 | 0,37          |
| 29 | Vnútorná kanalizácia                      | 1,07 | 2014 | 45 | 12 | 0,29          |
| 30 | Vnútorný plynovod                         | 0,54 | 2014 | 35 | 12 | 0,19          |
| 31 | Ohrev teplej vody                         | 2,86 | 2014 | 30 | 12 | 1,14          |
| 32 | Vybavenie kuchýň                          | 2,86 | 2014 | 23 | 12 | 1,49          |
| 33 | Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC | 4,29 | 2014 | 45 | 12 | 1,14          |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov                 | 5,72 | 2014 | 55 | 12 | 1,25          |
| 35 | Ostatné                                   | 2,14 | 2014 | 40 | 12 | 0,64          |
|    | <b>Opotrebenie</b>                        |      |      |    |    | <b>35,30%</b> |
|    | <b>Technický stav</b>                     |      |      |    |    | <b>64,70%</b> |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                         | Hodnota [€] |
|----------------------|-------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | 2 022,00 €/m <sup>2</sup> * 78,83m <sup>2</sup> | 159 394,26  |
| Technická hodnota    | 64,70% z 159 394,26 €                           | 103 128,09  |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom je situovaný na okraji mesta Partizánske na ulici Pod Šípkom, v obytnej polohe, na parcele č. 4970/112 k.ú Partizánske, okres Partizánske. Ohodnocovaný byt sa nachádza vo vchode č. 4, na 6 p. bytového domu súpisné číslo 1154, orientáciou obytných miestností na juhovýchod - severozápad. Pozemok je priamo prístupný z ul. Pod Šípkom.

Ulica Pod Šípkom sa nachádza v obytnej časti Šípok, ktorá je tvorená prevažne bytovou zástavbou a predstavuje samostatnejšie obytné územie mesta. V lokalite je dostupná základná občianska vybavenosť, najmä obchody, služby, materská škola a zdravotnícke služby; ďalšia občianska vybavenosť je dostupná v širšom území mesta. OC Šípok Partizánske sa nachádza priamo v rámci sídliska. V okolí je dostatok plôch verejnej zelene.

Dopravné spojenie je zabezpečené miestnymi komunikáciami a pravidelnou autobusovou dopravou vrátane MHD, pričom linka 305102 obsluhuje sídlisko Šípok a spája ho s autobusovou stanicou a ďalšími časťami mesta. Mesto má železničnú stanicu s napojením na regionálnu železničnú dopravu. Partizánske Zdravotnú starostlivosť zabezpečuje Nemocnica Penta Hospitals Partizánske, ktorá sa nachádza priamo v Partizánskom.

Partizánske je okresným mestom s dobrou cestnou dostupnosťou okolitých obcí a miest, najmä Bánoviec nad Bebravou, Topoľčian a Prievidze; Bratislava je dostupná po cestnej sieti približne do 1,5 až 2 hodín podľa dopravnej situácie. Mesto je tak primerane napojené na regionálnu cestnú aj autobusovú a železničnú dopravu.



Kvalita životného prostredia v lokalite nie je narušená, v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je mierne rušné prostredie, možno zaznamenať len bežný hluk a prašnosť od dopravy. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za júl 2026 je nezamestnanosť v okrese Partizánske na úrovni 3,75 %. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.



Technická infraštruktúra v okolí bytového domu je dobrá. Budova má zabezpečený prístup k hlavnému vchodu priamo od komunikácie. 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. V čase obhliadky bol trvalo obývaný. Nie je vylúčený prenájom bytu. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení budovy, 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 3322 v k.ú. Partizánske, okres Partizánske, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

**Poznámky:**

- Pod P 54/26 sa zapisuje Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (k V 777/19) formou dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. k nehnuteľnosti - bytu č. 24/VI, or. č. 4, bytového domu súpisné číslo 1154, podiel na spoločných častiach a zariadeniach a podiel k pozemku parc. č. 4970/112 v 7578/268592 - 825/26,

**ČASŤ C: ŤARCHY****Vlastník poradové číslo 84**

Pod V 753/99 vzniká záložné právo k bytu v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome na základe § 15 ods.1 zák.č.182/93 Zb.-729/99,v 904/19-957/19

Pod V 777/19 vzniká záložné právo zriadené Zmluvou č. 19/3016/132338UBH-ZZ1 o zriadení záložného práva k nehn. bytu č. 24/V.posch.(VI.podlažie), byt.domu s.č. 1154, or.č. 4 so spoluhl.podielom 7578/268592 na spol.častiach a zariadeniach domu a pozemku parc. CKN č. 4970/112 v prospech: OTP Banka Slovensko a.s.Bratislava, ul.Štúrova 5,IČO: 31 318 916 831/19,v 904/19-957/19

Exekučný príkaz 238EX 248/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn.: byt č. 24/V.posch.(VI.podlažie), byt.domu s.č. 1154, or.č.4 so spoluhl.podielom 7578/268592 na spol.častiach a zariadeniach domu a pozemok parc.CKN č. 4970/112 vo veci oprávneného: EOS KSI Slovensko s.r.o.

Bratislava,IČO: 35724803, súdny exekútor JUDr. Ivona Babušková Z 1001/2025-775/25

Exekučný príkaz 238EX 524/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn.: byt č. 24/V.posch.(VI.podlažie), byt.domu s.č. 1154, or.č.4 so spoluhl.podielom

7578/268592 na spol.častiach a zariadeniach domu a pozemok parc.CKN č. 4970/112 vo veci oprávneného: Slovenská konsolidačná a.s.Bratislava,IČO: 35776005, súdny exekútor JUDr. Ivona Babušková Z 25/2026-36/26

**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),
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,
- dostupnosť do centra mesta,
- veľkosť sídelného útvaru.

Objektívna realnosť stanovenej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v čase spracovania predmetného znaleckého posudku, bola overená dosahovanými cenami bytov podľa dostupných informácií z inzercie realitných kancelárií. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v hlavnom meste SR, Bratislava, k.ú. Partizánske, okres Partizánske, v jeho zastavanom území. Znalec mal k dispozícii pre vlastné osobné porovnanie len obmedzené množstvo ponukových nebytových priestorov z inzertných portálov.

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: 0,6**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:**

| Číslo     | Popis                                                                                     | Trieda | k <sub>PDI</sub> | Váha<br>v <sub>I</sub> | Výsledok<br>k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub> |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>                                             |        |                  |                        |                                              |
|           | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe                                                | III.   | 0,600            | 10                     | 6,00                                         |
| <b>2</b>  | <b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>                            |        |                  |                        |                                              |
|           | časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská                                               | III.   | 0,600            | 30                     | 18,00                                        |
| <b>3</b>  | <b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>                                        |        |                  |                        |                                              |
|           | nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu                                          | II.    | 1,200            | 7                      | 8,40                                         |
| <b>4</b>  | <b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>                               |        |                  |                        |                                              |
|           | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                                       | I.     | 1,800            | 5                      | 9,00                                         |
| <b>5</b>  | <b>Príslušenstvo bytového domu</b>                                                        |        |                  |                        |                                              |
|           | práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah                               | III.   | 0,600            | 6                      | 3,60                                         |
| <b>6</b>  | <b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>                                                    |        |                  |                        |                                              |
|           | vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne                                           | III.   | 0,600            | 10                     | 6,00                                         |
| <b>7</b>  | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>                             |        |                  |                        |                                              |
|           | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %                     | I.     | 1,800            | 8                      | 14,40                                        |
| <b>8</b>  | <b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>                                     |        |                  |                        |                                              |
|           | priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov                       | II.    | 1,200            | 6                      | 7,20                                         |
| <b>9</b>  | <b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>                                  |        |                  |                        |                                              |
|           | orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná                      | III.   | 0,600            | 5                      | 3,00                                         |
| <b>10</b> | <b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>                                                    |        |                  |                        |                                              |
|           | byt v stredovej sekcii na 2-6 NP                                                          | I.     | 1,800            | 9                      | 16,20                                        |
| <b>11</b> | <b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>                                                    |        |                  |                        |                                              |
|           | počet bytov vo vchode: do 20 bytov                                                        | III.   | 0,600            | 7                      | 4,20                                         |
| <b>12</b> | <b>Doprava v okolí bytového domu</b>                                                      |        |                  |                        |                                              |
|           | železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút                               | II.    | 1,200            | 7                      | 8,40                                         |
| <b>13</b> | <b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>                                         |        |                  |                        |                                              |
|           | pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II.    | 1,200            | 6                      | 7,20                                         |
| <b>14</b> | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>                             |        |                  |                        |                                              |
|           | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m                                         | III.   | 0,600            | 4                      | 2,40                                         |
| <b>15</b> | <b>Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu</b>                        |        |                  |                        |                                              |
|           | bežný hluk a prašnosť od dopravy                                                          | II.    | 1,200            | 5                      | 6,00                                         |
| <b>16</b> | <b>Názor znalca</b>                                                                       |        |                  |                        |                                              |
|           | problematický byt                                                                         | IV.    | 0,330            | 20                     | 6,60                                         |
|           | <b>Spolu</b>                                                                              |        |                  | <b>145</b>             | <b>126,60</b>                                |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

| Názov                              | Výpočet                                               | Hodnota            |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 126,6 / 145$                                | 0,873              |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 103\,128,09 \text{ €} * 0,873$ | <b>90 030,82 €</b> |

### 3.2 POZEMKY

**Všeobecná hodnota pozemkov** sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

#### Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠH_{MJ} = VHMJ * k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$ , 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. 492/2004 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. 3322

##### POPIS

#### Podľa LV č. 3322

V zmysle zadovážených listov vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v katastri nehnuteľností, v katastrálnom území Partizánske, obec Bratislava – Partizánske, okres Partizánske, ako:

- parcela registra „C“ č. 4970/112 o výmere 547 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele 7578/268592, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 3322, k.ú. Partizánske, okres Partizánske.

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v lokalite intravilánu mesta Partizánske. V okolí prevláda obdobná výstavba bytových domov. Parcely sú rovinaté. K pozemku sú zriadené prípojky na všetky verejné rozvody vrátane plynovej prípojky. Prostriedky MHD sú dostupné pešou chôdzou do 3 minút. Vlastným autom je možná doprava do centra Partizánskeho v rozsahu do 5 min. Železnica sa nachádza v dostupnosti autom do 5 min. Životné prostredie je zaťažované bežným hlukom a prachom od dopravy.

#### Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy

- plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)
- veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí).

Povyšujúce faktory sú v tomto prípade pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote. Redukujúce faktory majúce vplyv na hodnotu pozemkov zistené neboli.

| Parcela  | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|----------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|
| 4970/112 | zastavaná plocha a nádvorie | 547,00                         | 1/1                    | 7578/268592                                  | 15,43                            |

Obec:

Partizánske

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 9,96 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hodnota koeficientu |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| k <sub>S</sub><br>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 <sub>V</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením                                                                                                                                            | 1,05                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,00                |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,30                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1,50                |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3,00                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1,00                |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                                               | Hodnota                      |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$                             | 7,9853                       |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,9853$                   | <b>79,53 €/m<sup>2</sup></b> |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku    | $V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}_{H_{POZ}} = 1/1 * 7578/268592 * 43$<br>502,91 € | <b>1 227,38 €</b>            |

#### VYHODNOTENIE

| Názov               | Výpočet                                                        | Všeobecná hodnota [€] |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| parcela č. 4970/112 | $547,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 7578/268592$ | 1 227,38              |
| <b>Spolu</b>        |                                                                | <b>1 227,38</b>       |

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:  
bytu č. 24 na 6 p. bytového domu na ulici Pod Šípkom, vchod č. 4, s.č. 1154, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku, zapísaných na LV č. 3322 nachádzajúcim sa v meste Partizánske, k.ú. Partizánske, okres Partizánske, 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                                                                                                           | Spoluvl. podiel   | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                                                                                   |                   |                       |
| Byt č. 24 v bytovom dome s.č. 1154, parc. č. 4970/112, v meste Partizánske, k.ú. Partizánske, okres Partizánske | 1/1               | 90 030,82             |
| <b>Pozemky</b>                                                                                                  |                   |                       |
| LV č. 3322 - parc. č. 4970/112 (15,43 m <sup>2</sup> )                                                          | 1/1 z 7578/268592 | 1 227,38              |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                                                                 |                   | <b>91 258,20</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                                                            |                   | <b>91 300,00</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatjedentisícristo Eur</b>                                                 |                   |                       |

V Bratislave, dňa 28.08.2026

Ing. Juraj Gaľa

## IV. PRÍLOHY

| č. | Názov                                                                                                                                                                 | Formát | Počet strán |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|
| 1. | Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3322 k.ú. Partizánske, okres Partizánske zo dňa 27.08.2026, Vytvorený cez katastrálny portál         | A4     | 2           |
| 2. | Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 7016/30, k.ú. Partizánske, okres Partizánske zo dňa 27.08.2026, Vytvorený cez katastrálny portál | A4     | 1           |
| 3. | Objednávka znaleckého posudku                                                                                                                                         | A4     | 1           |
| 4. | Doklad o veku stavby, vydaný správou majetku mesta Partizánske so sídlom 29 augusta 1191/51, 958 01 Partizánske, dňa 05.04.2019                                       | A4     | 1           |
| 5. | Zameranie bytu č. 24                                                                                                                                                  | A4     | 1           |
| 6. | Fotodokumentácia z obhliadky dňa 19.08.2026                                                                                                                           | A4     | 3           |
| 7. | Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností                                                                                         | A4     | 6           |
|    | <b>Spolu</b>                                                                                                                                                          |        | <b>15</b>   |

## 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 152/2026

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