

Znalec: Ing. Alžbeta Chovanová, Hlavná 58/25 KOMÁRNO – Ďulov Dvor, znalkyňa
v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností Tel.: 0905 860 204

Zadávateľ : Súdny exekútor JUDr. Peter Balaško, Exekútorský úrad so sídlom
Komárňanská 100, 947 01 Hurbanovo

Číslo spisu: objednávka zo dňa 22.06.2026 (EX 394 EX 471/2023)

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 121/2026



Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – byt č. 13 v bytovom dome
súp. č. 1705 na parc.č. 534 k.ú. Levice

Počet strán /z toho príloh/: 24 /9/

Počet odovzdaných vyhotovení : 2x

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca : stanovenie všeobecnej hodnoty - nehnuteľnosť v k.ú. Levice - byt č. 13 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, nachádzajúci sa v obytnom dome súpisné číslo 1705 na parcele č. 534 vo výlučnom vlastníctve:

Gvozďáková Anna r. Hubinská, Levice

podiel 1/1

1.2. Účel znaleckého posudku: exekučné konanie

1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 22.06.2026

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 22.07.2026

1.5. Podklady pre vypracovanie posudku :

a.) dodané zadávateľom posudku:

1. objednávka zo dňa 22.06.2026
2. potvrdenie o začatí užívania stavby

b.) obstarané znalcom :

3. výpis z listu vlastníctva č. 7658 k.ú. Levice
4. kópia katastrálnej mapy
5. výsledky prehliadky a zamerania nehnuteľnosti
6. fotodokumentácia

1.6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Občiansky zákonník č. 40/1962 Zb. v znení neskorších predpisov
Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ

II. štvrťrok 2026 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Pri výpočte hodnoty sa pracovalo s veličinami:

podlahová plocha bytu - je plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžií a balkónov.

Použité postupy:

určenie východiskovej hodnoty - východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Určenie technickej hodnoty - technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Určenie všeobecnej hodnoty - všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky

Ohodnotenie nehnuteľností je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vy danej ÚSI ŽU v Žiline.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a podobne) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné. Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade neboli k dispozícii relevantné podklady, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou možné vykonať.

Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľnosti podnikateľského charakteru, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej

hodnoty. Pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti aj pozemky priamo súvisiace s nehnuteľnosťou, ich hodnota sa stanoví výnosovou metódou. Všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti ako celku je potom súčet hodnoty stavby, resp. bytu /nebytového priestoru/ vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov.

Byt užíva vlastník, nie je prenášaný. K prípadnému prenájmu zadávateľ nevedel predložiť podklady nutné pre výpočet (nájomná zmluva, faktúry za vodu, elektrinu, plyn, apod.). Potrebné vstupné hodnoty by boli odhadované, čím by aj výsledná hodnota bola iba orientačná. Z týchto dôvodov výnosová metóda nebola použitá.

Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie spočíva v úprave technickej hodnoty domu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom sa postupuje podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciacie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 19 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciacie v 5 kvalitatívnych triedach, pričom stanovená hodnota súčtu váh je 180. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrtrok 2026 (4,199).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota bytov a nebytových priestorov metódou polohovej diferenciacie sa určí

podľa časti D.3.2 a vypočíta sa podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} \text{ (€)}$$

kde

TH_S - technická hodnota bytu, nebytového priestoru [€],
 K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite - na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v bytovom dome - na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome,
- počet bytov vo vchode - v bloku,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí byt. domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou **metódou polohovej diferenciácie** sa vypočíta podľa časti E.3.1 v znení podľa Prílohy č. 3 Vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z. podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}$$

kde

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie (zohľadňuje všeobecnú situáciu, intenzitu využitia, dopravné vzťahy, polohu, druh pozemku, zvyšujúce a znižujúce faktory

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- **výpis z LV č 7658 k.ú. Levice**

A. Majetková podstata

Stavby

súpisné číslo 1705 na parc. č. 534 obytný dom

B. Vlastníci

Vchod č.7 2.p. byt č. 13

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu:
4910/103579

Gvozdjaková Anna r. Hubinská, Levice

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

C. Tarchy

Zriadenie záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. Vz 818/97

Z-5516/2023 zo dňa 15.11.2023 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 471/23 zo dňa 14.11.2023, Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško, podľa § 168 a nasl. zákona NR SR č.233/95 Z.z., v prospech oprávneného R Collectors s.r.o. Bratislava, IČO: 50094297, na byt č. 13, 2.p., vchod č. 7, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4910/103579 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, vo vlastníctve povinného pod B 23 v podiele 1/1.-vz.3198/23.

Z-6834/2025 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením záložného práva č. 394EX 628/25 zo dňa 30.12.2025, E. Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško - súdny exekútor v zmysle § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, IČO: 35 937 874, pre povinného Anna Gvozdjaková r. Hubinská (nar. 26.04.1976) na byt č. 13, 2. p., vchod č. 7 v bytovom dome so súp.č. 1705 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4910/103579 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo vlastníctve pod B 23 v podiele 1/1. - vz. 3557/2025

Z-3864/2026 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 67/26 zo dňa 08.07.2026, Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško, podľa § 168 a nasl. zákona NR SR č.233/95 Z.z., v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. Bratislava, IČO: 35937874 pre povinnú Anna Gvozdjaková, r. Hubinská, nar. 26.04.1976, na byt č. 13, 2.p., vchod c. 7, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4910/103579 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, vo vlastníctve povinnej pod B 23 v podiele 1/1.- vz.2656/2026.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.07.2026 za účasti znalca a objednávateľa posudku. Zameranie nehnuteľností vykonané a fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.07.2026

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Projektová dokumentácia stavieb nebola poskytnutá. Skutkový stav bol zameraný a je zdokumentovaný v prílohe znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností: popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutkovým stavom zisteným na mieste samom. Na pozemok, na ktorom je bytový dom postavený, nie je založený list vlastníctva.

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

- byt č. 13 v obytnom dome súp.č. 1705 na parc. KN č. 534

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

„h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Územný plán je verejne prístupný na oficiálnej webovej stránke mesta. Nie je predpoklad zmeny priestorového usporiadania ani funkčného využitia pozemkov.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 13

Ohodnocuje sa dvojizbový byt nachádzajúci sa na 2. poschodí obytného domu na ulici Nejedlého v Leviciach. Obytný dom je v blízkosti centra mesta, na bežnom sídlisku.

Obytný dom je založený na betónových základoch. Zvislá nosná konštrukcia budovy je priečny panelový nosný systém montovaný z celoplošných panelov. Nosné panely sú hr. 15 cm. Obvodový plášť z pórobetónových panelov hr. 30 cm. Fasádna omietka je na báze umelých látok s dodatočným kontaktným zateplením. Stropy sú rovné, vytvorené zo železobetónových panelov. Strecha je plochá, krytina na streche živичné natavované pásy. Schodište je betónové s terazzovým povrchom. Budova má dve schodištia a päť podlaží. V schodištiach nie je osobný výťah.

Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú: práčovňa, sušiareň, kočíkareň, STV, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, teplotné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, pivničné priestory.

Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým sa rozumie: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica.

Súčasťou bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia, (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady) okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

Byt je v dobrom stave, so štandardným vybavením, po prevedení čiastočných rekonštrukčných prác.

V kuchyni sa nachádza vstavaná kuchynská linka s kombinovaným šporákom, s nerezovým drezom a s odsávačom pár. V kúpeľni je vaňa a umývadlo, v záchode je záchodová misa. Vnútorná úprava povrchov je vápenná hladká omietka, s keramickým obkladom stien v kuchyni a v kúpeľni. Podlahy sú v obytných miestnostiach drevené parkety, v ostatných miestnostiach keramická dlažba. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, dvere hladké plné a zasklené. Bytové jadro je vymurované z presných tvárnic. Vykurovanie bytu je riešené teplovodnými radiátormi. Vykurovanie a dodávka teplej vody je diaľkové z centrálného zdroja.

Byt je napojený na inžinierske siete: elektrická sieť svetelná, verejný vodovod, verejná kanalizácia a plyn.

Obytný dom je užívaný od roku 1962. Nakoľko sa byt nachádza v panelovom obytnom dome, ktorý je v dobrom technickom stave, pravidelne udržiavaný, jeho životnosť na základe jeho momentálneho technického stavu určujem na 130 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba: 1,15*3,5+1,17*0,6	4,73
kuchyňa: 1,64*0,93+2,25*3,5	9,40
izba: 4,65*3,5+0,7*2,19	17,81
izba: 4,23*2,85	12,06
kúpeľňa: 1,5*1,55	2,33
WC: 0,83*1,1	0,91
Výmera bytu bez pivnice	47,24
pivnica: 1,2*1,45	1,74
Vypočítaná podlahová plocha	48,98

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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	1,20	6,00	4,75
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	17,11

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,33
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,38
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,96
6	Krytina strechy	2,00	1,80	3,60	2,85
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	2,00	2,00	1,58
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	4,75
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,58
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,40
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,48
12	Okná	5,00	2,00	10,00	7,92
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,40
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,98
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,58
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,79
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,58
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,58
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,79
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,58
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,17
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,19
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,58
25	Povrchy podláh	2,50	1,80	4,50	3,56
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,98
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,38
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,79
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,79
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,40
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,58
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,17
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	2,00	8,00	6,33
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	4,75
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	3,96
Spolu		100,00		126,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

1,02

$$k_v = 126,30 / 100 = 1,263$$

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_v * k_M [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 0,939 * 1,2630 *$$

$$V_H = 1\,652,34 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 13	1962	64	66	130	49,23	50,77

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,652,34 \text{ €/m}^2 * 48,98 \text{ m}^2$	80 931,61
Technická hodnota	50,77% z 80 931,61 €	41 088,98

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný bytový dom sa nachádza v zastavanom území mesta Levice, na ulici Nejedlého, mimo centra mesta, na bežnom sídlisku. V blízkosti domu sa nachádza materská aj základná škola, sieť obchodov, nákupné stredisko.

Prístup k domu je po spevnenej miestnej komunikácii. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Územie mesta s vyše 33500 obyvateľmi sa rozprestiera na juhozápadnom Slovensku, v Nitrianskom kraji, v okrese Levice.

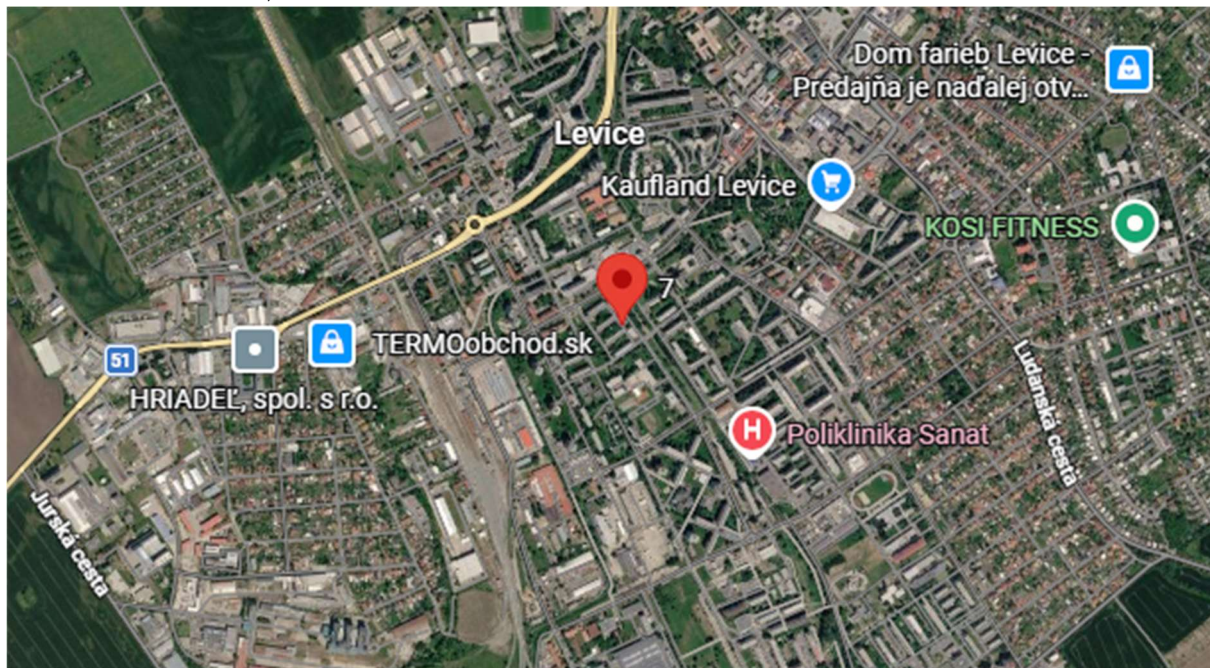
Vnútorne mesto má stabilizovaný územný obrys. Nenachádzajú sa v ňom rozsiahlejšie disponibilné územia pre zástavbu. Väčšinu územia zaberajú obytné plochy malopodlažnej zástavby. Viacpodlažnú zástavbu predstavujú koncentrované skupiny bytových domov. V južnej časti mesta sú plochy priemyslu.

Občianska vybavenosť miestneho významu obsahuje zariadenia dennej potreby v rozsahu:

- verejnej vybavenosti (školsťvo, zdravotníctvo, šport a sociálna starostlivosť)

- komerčnej vybavenosti (maloobchod, verejné stravovanie, služby, čiastočne šport, telovýchova, kultúra, zdravotníctvo)

Cez záujmové územie prechádza cestný ťah - cesta I/51 (Nitra - Levice - Hontianske Nemce).



Miestne komunikácie sú s bezprašným povrchom asfaltovým povlakom, resp. betónovým. Mesto je napojené na železničný systém na trati č.150 a 151

Z podnikateľských aktivít v meste prevažuje ľahký priemysel. Pri meste sa nachádza priemyselný park s viacerými stredne veľkými firmami. Sústava škôl v meste je tvorená materskými školami, základnými školami a strednými školami.

V meste je umiestnená nemocnica a zdravotné strediská.

Strediskom kultúrnej infraštruktúry v meste sú: mestské kultúrne stredisko, Tekovské múzeum, knižnice.

Súčasná zariadenia verejnej správy a administratívy reprezentuje Mestský úrad a Obvodný úrad. V meste sa nachádza Okresný súd, Daňový úrad, Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny, Okresný riaditeľstvo policajného zboru, Sociálna poisťovňa, Katastrálny úrad.

Peňažné služby sú v meste zastúpené: VÚB, ČSOB, SĽSP, Tatrabanka, Prima banka, Unicredit banka, poisťovňa ALLIANZ, Stavebné sporiteľne.

Zariadenia prechodného ubytovania sú v meste zastúpené niekoľkými zariadeniami hotelov a penziónov.

Zariadenia stravovania a občerstvenia sú zastúpené: pohostinstvá a hostince, bar, vináreň, piváreň, reštaurácie, občerstvenia, cukráreň. Obchodná sieť je zastúpená predajňami potravinárskeho a nepotravinárskeho charakteru. Vybavenosť služieb je v sídle zastúpená zariadeniami: kaderníctvo, holičstvo, krajčírstvo, kozmetický salón, autoservis, sklenárstvo, kľúčová služba, pohrebné služby. V meste je organizovaná verejná doprava a taxislužba.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Dom je svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol postavený určený pre celoročné bývanie. Iné využitie domu a bytu nachádzajúceho sa v ňom v danej lokalite je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Výraznejšie riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli znalcom zistené. Na liste vlastníctva viazne plomba, zápis vecného bremena v súvislosti s inžinierskymi sieťami. Plomba bude odstránená začiatkom mája 2026.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,9.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

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 výrazne vyšší	I.	2,700	10	27,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,495	6	2,97
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,900	6	5,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,900	5	4,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,700	9	24,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,800	7	12,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,800	6	10,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,495	4	1,98
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				

	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,800	20	36,00
	Spolu			145	257,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 257,85 / 145$	1,778
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 41\,088,98$ $€ * 1,778$	73 056,21 €

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)**Výpočet všeobecnej hodnoty závad**

Obhliadkou nehnuteľností v k.ú. Levice – byt č. 13 v bytovom dome súpisné číslo 1705 na parcele č. 534 vedený v liste vlastníctva číslo 7657 neboli zistené základy ktoré musí vydražiteľ prevziať so započítaním na najvyššie podanie. Na nehnuteľnosti neboli zistené základy ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podania. Existencia závad nie je uvedená ani v dostupnej dokumentácii.

Hodnota závad nehnuteľností nehnuteľnosť v k k.ú. Levice – byt č. 13 v bytovom dome súpisné číslo 1705 na parcele č. 534 sa rovná nule.

III. ZÁVER**1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA**

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 22.06.2026 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorou je byt č. 13 v bytovom dome súp.č. 1705 nachádzajúce sa na parc. registra C KN, č. parc. 534, nachádzajúci sa v katastrálnom území Levice, mesto Levice k dátumu, ku ktorému sa posudok vyhotovuje a tým je 22.07.2026, t.j. dátum vykonania miestnej obhliadky.

Účelom podania znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty pre zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY**a. VŠEOBECNÁ HODNOTA****Rekapitulácia:****Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 73 056,21 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

b. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 13	73 056,21
Spolu VŠH	73 056,21
Zaokrúhlená VŠH spolu	73 100,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **73 100,00 €**

Slovom: Sedemdesiattritisícsto Eur

V Komárne dňa 10.8.2026

Ing. Alžbeta Chovanová

C. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
závady ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie	0,00	žiadny
závady ktoré musí vydražiteľ prevziať so započítaním na najvyššie podanie	0,00	žiadny
Spolu VŠH	0,00	
Zaokrúhlene	0,00	

Slovom: **nula Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti:

Vydražiteľ musí prevziať bez započítania na najvyššie podanie ktoré vzniklo na základe osobitného právneho predpisu. Neexistujú závady ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie (§ 153, ods.1) a neexistujú žiadne závady viazané na nehnuteľnosti, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie (§ 153, ods. 2 zákona 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti).

Práva spojené s nehnuteľnosťou

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené žiadne práva spojené s nehnuteľnosťou, pričom je potrebné konštatovať, že ak by aj akékoľvek práva spojené s nehnuteľnosťou existovali, tak pre účely tohto zákona (233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti) sa tieto práva samostatne neohodnocujú.

IV. PRÍLOHY

1. objednávka zo dňa 22.06.2026
2. výpis z listu vlastníctva č. 7658 k.ú. Levice
3. kópia katastrálnej mapy
4. potvrdenie o začatí užívania stavby
5. pôdorys bytu
6. fotodokumentácia