

Znalec: Ing. Jarmila NOVÁČIKOVÁ, PhD.
Sasinkova č. 551/27
915 01 Nové Mesto nad Váhom
tel.: 032/7712176
mail: novacikova@gmail.com

Zadávatel': p. JUDr. Andrea NEMČÍKOVÁ
Súdny exekútor
Exekútorský úrad Považská Bystrica
Železničná 98
017 01 Považská Bystrica

Číslo spisu (objednávky): 56EX 30438/19, objednávka zo dňa 08.05.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 26/2026

zaevidovaný v elektronickom denníku znalca pod č. 202601527153

Vo veci zodpovedania otázok zadaných znalcovi objednávateľom ZP takto:

- a) stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností
vo vlastníctve vlastníka evidovaného pod B10
- bytu č. 32 v BD č. s. 93, č. orientačné 18, KÚ Nové Mesto nad Váhom,
 - podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu,
na príslušenstve, užívaný spoločne s bytom č. 32 veľkosť 5 254/190 536,
 - pozemku p. č. 3 962, KÚ Nové Mesto nad Váhom,
spoluvlastnícky podiel k pozemku 5 254/190 536 užívaný spoločne s bytom č. 32

Bytový dom č. s. 93 na pozemku p. č. 3 962 a pozemok p. č. 3 962
sú evidované na liste vlastníctva č. 4 202, KÚ Nové Mesto nad Váhom,
obec Nové Mesto nad Váhom, okr. Nové Mesto nad Váhom.
Vlastník bytu č. 32 je evidovaný pod B10, spoluvlastnícky podiel 1/1.

+ b), c), d) – odpovede na otázky zadané znalcovi v objednávke

Počet strán (z toho príloh): 44 (z toho 18 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Zodpovedať otázky položené v znalcovi v objednávke takto:

Otázka zadávateľa a)

zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, t. j. hodnotu nehnuteľnosti stanovenú podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku bez zohľadnenia závad, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie

- bytu č. 32 v BD č. s. 93, č. orientačné 18, KÚ Nové Mesto nad Váhom – **ohodnocovaný diel 1/1**,
- podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve užívaný spoločne s bytom č. 32 – veľkosť 5 254/190 536 - **ohodnocovaný diel 1/1**,
- pozemku p. č. 3 962, KÚ Nové Mesto nad Váhom, spoluvlastnícky podiel k pozemku 5 254/190 536 – **ohodnocovaný diel 1/1**.

Bytový dom č. s. 93 na pozemku p. č. 3 962 a pozemok p. č. 3 962 sú evidované na liste vlastníctva č. 4 202, KÚ Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okr. Nové Mesto nad Váhom. Vlastník bytu č. 32 je evidovaný **pod B10 spoluvlastnícky podiel 1/1**.

Otázka zadávateľa b)

odhad závad, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie

(v súlade s § 153 ods. 1 Exekučného poriadku – vecné bremená, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu a nájomné práva; ak Občiansky zákonník neustanovuje inak, voči vydražiteľovi bez započítania na najvyššie podanie pôsobia záložné práva viaznuce na nehnuteľnosti);

Otázka zadávateľa c)

odhad závad, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie

(v súlade s § 153 odst. 2 Exekučného poriadku – iné vecné bremená než podľa § par. 153 os. 1 Exekučného poriadku);

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej umy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého. Pri závadách neobmedzeného trvania s vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Závady vyplývajúce z nárokov na opakujúce sa plnenie a dávky sa odhadnú tak že sa vypočíta suma, ktorá by stačila na to, aby z nej a z úrokov z tejto sumy sa poukazovali plnenia a dávky alebo ich peňažná hodnota.

Otázka zadávateľa d)

odhad práv spojených s ohodnocovanou nehnuteľnosťou

ich skutkovým popisáním a právnym označením tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému v období jedného roka a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, po ktoré má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pre exekučné konanie vedené Exekútorským úradom Považská Bystrica, Železničná 98 pod číslom spisu 56EX 30438 pre vlastníka evidovaného na LV 4 202, KÚ Nové Mesto nad Váhom pod B10, spoluvlastnícky podiel 1/1.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 18.08.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.06.2026

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku

5.1 Podklady dodané zadávateľom

- 5.1.1 Objednávka znaleckého posudku zo dňa 08.05.2026, prevzatá 19.05.2026
- 5.1.2 Podklady zabezpečené objednávatelom znaleckého posudku – doklad o veku BD, spresnenie termínu vykonania obnovy niektorých prvkov stavby – 4 A₄

5.2 Podklady získané znalcom

- 5.2.1 Výpis z listu vlastníctva č. 4 202, KÚ Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okr. Nové Mesto nad Váhom, vyhotovený cez ÚGKK SR dňa 24.06.2026.
- 5.2.2 Kópia katastrálnej mapy na parcelu p. č. 3 962, KÚ Nové Mesto nad Váhom vytvorená cez ÚGKK SR dňa 24.06.2026, použitá mierka 1 : 1000
- 5.2.3 Obhliadka a zameranie ohodnocovaných nehnuteľností dňa: 24.06.2026
- 5.2.4 Fotodokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností zhotovená dňa 24.06.2026
- 5.2.5 Podklady z archívu znalca – pôdorys podzemného podlažia bytového domu č. s. 93, Nové Mesto nad Váhom

6. Použité právne predpisy a literatúra

- 6.1 Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov zo dňa 26.05.2004 v znení neskorších predpisov,
- 6.2 Zákon č. 65/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- 6.3 Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 6.4 Vyhláška MS SR č. 160/2023 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 6.5 Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov tlmočníkov a prekladateľov zo dňa 23.08.2004 v znení neskorších predpisov
- 6.6 Vyhláška MS SR č. 218/2018 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov, účinná od 01.08.2018,
- 6.7 Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23.08.2004 v znení neskorších predpisov,
- 6.8 Vyhláška MS SR č. 213 /2017 Z. z. ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov,
- 6.9 Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení,
- 6.10 Zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, v platnom znení
- 6.11 Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- 6.12 Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v platnom znení
- 6.13 Vyhláška Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 59/2025 Z. z. o členení stavieb
- 6.14 STN 73 4055: 1962 Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- 6.15 STN 73 4301: 2021 Bytové budovy
- 6.16 Vyparina, M. a kol. „Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanej USI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- 6.17 Indexy cien stavebných prác za 2.Q. 2026

7. Definície dôležitých pojmov

7.1 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.

7.2 Východisková hodnota stavieb (VH)

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.

7.3 Technická hodnota (TH)

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

7.4 Výnosová hodnota (HV)

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

7.5 Stavby

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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

II POSUDOK

1. Všeobecné údaje

a) Výber použitej metódy:

Všeobecnú hodnotu posudzovaných nehnuteľností stanovím podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov – metódou polohovej diferenciácie.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie som sa rozhodla po posúdení možnosti použitia ostatných metód takto:

- porovnávacia metóda

Pre použitie tejto metódy som nemala k dispozícii dostatočný počet relevantných podkladov o identifikovateľných prevodoch zrovnateľných bytov v tejto lokalite.

- výnosová metóda

Pre použitie tejto metódy som nemala k dispozícii nájomnú zmluvu na podobne užívané byty.

Posudzovaná nehnuteľnosť je užívaná ako byt v bytovom dome.

V čase obhliadky bol posudzovaný byt č. 32 v bytovom dome č. 93 v obci Nové Mesto nad Váhom užívaný vlastníkom nehnuteľnosti.

- polohová diferenciácia

Vylúčením porovnávackej metódy a výnosovej metódy som všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovila metódou polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy, pomocou rozpočtových ukazovateľov zverejnených v publikácii: Vyparina, M. a kol. „Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanej USI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² podlahovej plochy bytu podľa prílohy č. 5 tejto metodiky.

Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností bol použitý koeficient cenovej úrovne prevzatý v hodnote $k_{cu} = 4,199$ z tabuľky „Indexy vývoja cien v stavebníctve“ pre 2. Q/2026 voči 4. Q/1996 uverejnenej na internete Slovenskej technickej univerzity v Bratislave, Stavebnej fakulty, Ústavu súdneho znelectva na adrese: <http://sco.svf.stuba.sk/usz/>.

Koeficient územného vplyvu je stanovený pre okresné mestá podľa cit. „Metodiky..“ tab. č. 2 a má hodnotu 1,02.

Východisková hodnota mernej jednotky (VH_{MJ}) posudzovaných pozemkov môže byť stanovená:

- z východiskovej hodnoty mernej jednotky určenej vyhláškou č. 492/2004 v znení neskorších predpisov, časť E.3, klasifikácia obce podľa počtu obyvateľov – ostatné okresné mestá,
- z východiskovej hodnoty obce z ktorej vyplýva zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností .
Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Pri stanovení mernej jednotky som postupovala v súlade s prvou možnosťou.

Východisková hodnota mernej jednotky posudzovaných pozemkov je stanovená z východiskovej hodnoty mernej jednotky určenej vyhláškou č. 492/2004 v znení neskorších predpisov, časť E.3, klasifikácia obce podľa počtu obyvateľov – ostatné okresné mestá.

Všeobecná hodnota mernej jednotky ($VŠH_{MJ}$) sa stanoví podľa nasledujúceho vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD}$$

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie a vypočíta sa zo vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R,$$

kde

k_S	koeficient všeobecnej situácie
k_V	koeficient intenzity využitia
k_D	koeficient dopravných vzťahov
k_F	koeficient funkčného využitia územia
k_I	koeficient technickej infraštruktúry pozemku
k_Z	koeficient povyšujúcich faktorov
k_R	koeficient redukujúcich faktorov

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité postupy obsiahnuté v metodike USI Žilina. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú zo skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

b1) Posudzovaný byt č. 32 nachádzajúci sa v BD č. s. 93, postavenom na pozemku p. č. 3 962, KÚ Nové Mesto nad Váhom je evidovaný na LV č. 4 202, KÚ Nové Mesto nad Váhom takto:

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4202 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3962	802	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania 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

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
93	3962	9	bytový dom		1
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 Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 18	Poschodie 2	Číslo bytu 32	Podiel priestoru na spoločných časťiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5254/190536
Súpisné číslo 93	Miestna časť*		
Iné údaje: Bez zápisu			

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
10	Petráš Ľuboš r. Petráš, Dudvážska 5110/21, Bratislava, PSČ 821 07, Slovenská republika, Dátum narodenia: 06.09.1966	1/1
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 1734/04-VZ 1324/04	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-224/2025 - Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 56EX 30438/19 predajom nehnuteľností - byt č. 32 na 2.p. vo vchode č. 18 v bytovom dome s.č. 93 na C-KN p.č. 3962 podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, spoluvlastnícky podiel k pozemku C-KN p.č. 3962 - Exekútor: súdny exekútor - zm.č. 1231/25	-
	P-75/2026, P-76/2026 - Príkaz na vykonanie exekúcie 56EX 30438/19 predajom nehnuteľností - byt č. 32 na 2. p. vo vchode č. 18 v bytovom dome s.č. 93 na C-KN p.č. 3962 podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, spoluvlastnícky podiel k pozemku C-KN p.č. 3962 - Exekútor: súdny exekútor - zm.č. 813/26	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 10	Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome s.č.93 na p.č.3962 podľa § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z.
Vlastník poradové číslo 10	Exekučný príkaz 56EX 30438/19 (pôvodne 56EX 438/19) na zriadenie exekučného záložného práva na byt č.32 na 2.p. vo vchode č.18 v bytovom dome s.č.93 na C-KN p.č.3962 podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, spoluvlastnícky podiel k pozemku C-KN p.č.3962 - Exekútor: súdny exekútor - zm.č. 140/20,1235/25
Vlastník poradové číslo 10	Exekučný príkaz EX 19904/23 na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. byt č. 32 na 2.p., vchod 18 v bytovom dome s.č. 93 na C-KN p.č. 3962 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku C-KN p.č. 3962 - Exekútor: súdny exekútor, Z-2975/2025 - zm.č. 1419/25
Vlastník poradové číslo 10	Exekučný príkaz EX 261EX 239/26 na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. byt č. 32 na 2.p., vchod 18 v bytovom dome s.č. 93 na C-KN p.č. 3962 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku C-KN p.č. 3962 - Exekútor: súdny exekútor, Z-1816/2026 - zm.č. 971/26

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Dátum vykonania obhliadky: 24.06.2026
Zameranie predmetu posúdenia: 24.06.2026, Nové Mesto nad Váhom,
okr. Nové Mesto nad Váhom
Fotodokumentácia: vykonaná dňa 24.06.2026
Obhliadka bola vykonaná v prítomnosti: - p. Ľuboša PETRÁŠA, vlastníka nehnuteľnosti,
vedeného na liste vlastníctva č. 4 202 pod č. B10,
- p. JUDR. RNDr. Zuzany ORÁVIKOVEJ,
- p. Bc. Miroslava MIŠÚRA.

d) Technická dokumentácia

Technická dokumentácia k ohodnocovanému bytu nebola poskytnutá.
Byt č. 32 v BD č. s. 93 v Novom Meste nad Váhom bol pri obhliadke zameraný. Schematický náčrt posudzovaného bytu je v prílohe znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e1) Posudzovaný byt č. 32 nachádzajúci sa v BD č. s. 93, postavenom na pozemku p. č. 3 962, KÚ Nové Mesto nad Váhom je evidovaný na LV č. 4 202, KÚ Nové Mesto nad Váhom takto:

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4202 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3962	802	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania 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

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
93	3962	9	bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Byty**

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 18	Poschodie 2	Číslo bytu 32	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5254/190536
Súpisné číslo 93	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
10	Petráš Ľuboš r. Petráš, Dudvážska 5110/21, Bratislava, PSČ 821 07, Slovenská republika, Dátum narodenia: 06.09.1966	1/1
	Titul nadobudnutia: Zmluva o preveďe vlastníctva bytu V 1734/04-VZ 1324/04	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-224/2025 - Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 56EX 30438/19 predajom nehnuteľnosti - byt č. 32 na 2.p. vo vchode č. 18 v bytovom dome s.č. 93 na C-KN p.č. 3962 podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, spoluvlastnícky podiel k pozemku C-KN p.č. 3962 - Exekútorický úrad Považská Bystrica, JUDr. Andrea Nemčíková - súdny exekútor - zm.č. 1231/25	-
	P-75/2026, P-76/2026 - Príkaz na vykonanie exekúcie 56EX 30438/19 predajom nehnuteľností - byt č. 32 na 2. p. vo vchode č. 18 v bytovom dome s.č. 93 na C-KN p.č. 3962 podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, spoluvlastnícky podiel k pozemku C-KN p.č. 3962 - Exekútorický úrad Považská Bystrica, JUDr. Andrea Nemčíková - súdny exekútor - zm.č. 813/26	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 10	Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome s.č.93 na p.č.3962 podľa § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z.
Vlastník poradové číslo 10	Exekučný príkaz 56EX 30438/19 (pôvodné 56EX 438/19) na zriadenie exekučného záložného práva na byt č.32 na 2.p. vo vchode č.18 v bytovom dome s.č.93 na C-KN p.č.3962 podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, spoluvlastnícky podiel k pozemku C-KN p.č.3962 - Exekútorický úrad Považská Bystrica, JUDr. Andrea Nemčíková - súdny exekútor (pôvodne Mgr. Ing.Oľga Hlucháčová) - Z-232/2020 - zm.č.140/20,1235/25
Vlastník poradové číslo 10	Exekučný príkaz EX 19904/23 na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. byt č. 32 na 2.p., vchod 18 v bytovom dome s.č. 93 na C-KN p.č. 3962 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku C-KN p.č. 3962 - Exekútorický úrad so sídlom Zámocká 30, Bratislava - JUDr. Ladislav Jakubec, súdny exekútor, Z-2975/2025 - zm.č. 1419/25
Vlastník poradové číslo 10	Exekučný príkaz EX 261EX 239/26 na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. byt č. 32 na 2.p., vchod 18 v bytovom dome s.č. 93 na C-KN p.č. 3962 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku C-KN p.č. 3962 - Exekútorický úrad so sídlom Koprivnická 9/G, Bratislava, Mgr. Anna Michnicová, súdny exekútor, Z-1816/2026 - zm.č. 971/26

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia**

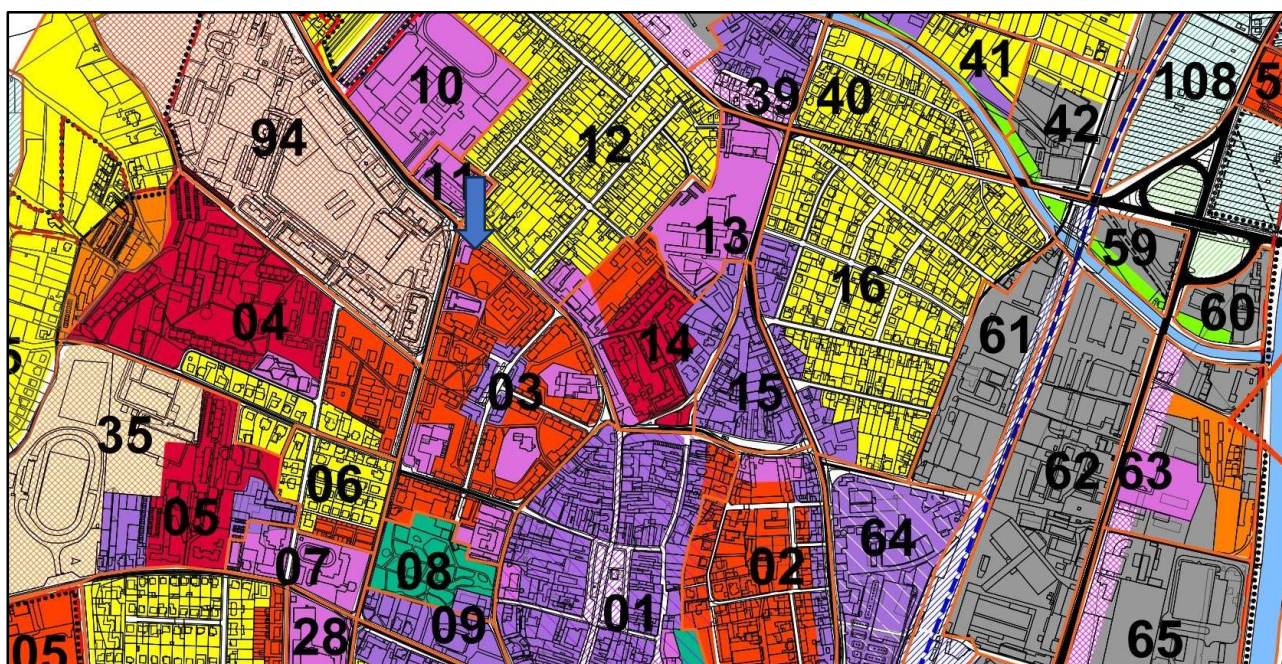
1. Byt č. 32 v bytovom dome č. 93, ul. Klčové, Nové Mesto nad Váhom,
2. Spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 5 254/190 536,
3. Pozemok p. č. 3 962 – veľkosť spoluvlastníckeho podielu 5 254/190 536

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

Žiadne

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

Posudzovaná lokalita je územným plánom mesta Nové Mesto nad Váhom, doplnenom dňa 4.12.2012, zverejnenom na stránkach mesta, určená k zastavaniu malopodlažnými bytovými domami. Prevzaté z hlavného výkresu s lokalitami, čístopis v znení ZaD č. 01 - 13 - grafická časť – hlavný výkres. Zmena č. 14 sa netýka posudzovanej lokality.



Obr. č. 01 Posudzovaná lokalita s ohodnocovaným BD - č. 93, byt č. 32 - lokalita 03
(zdroj: google.sk, územný plán Nového Mesta nad Váhom)

B Ý V A N I E	
BÝVANIE V RODINNÝCH DOMOCH	
BÝVANIE V RODINNÝCH A BYTOVÝCH DOMOCH	
BÝVANIE V MALOPODLAŽNÝCH BYTOVÝCH DOMOCH / 2-4 PODL /	
BÝVANIE VO VIACPODLAŽNÝCH BYTOVÝCH DOMOCH / 5 A VIAC /	
V Y B A V E N O S Ť	
PLOCHY POLYFUNKČNÉHO VYUŽITIA	
PLOCHY VYBAVENOSTI	
PLOCHY S REŽIMOM TRANSFORMÁCIE PRIEMYSLU NA PLOCHY POLYFUNKČNÉHO VYUŽITIA	

Obr. č. 02 Časť legendy k územnému plánu mesta Nové Mesto nad Váhom
(zdroj: google.sk, územný plán Nového Mesta nad Váhom)

2. Stanovenie technickej hodnoty

a) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty so stavebnotechnickým popisom

2.1 Byty a nebytové priestory

2.1.1 Byt č. 32 v bytovom dome číslo súpisné 93, číslo orientačné 18, KÚ Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okr. Nové Mesto nad Váhom

Ohodnocovaný dvojizbový byt s príslušenstvom sa nachádza v štvorpodlažnom murovanom bytovom dome s valbovou strechou postavenom na pozemku p. č. 3 962 na ulici Klčové v okresnom meste Nové Mesto nad Váhom.

Bytový dom bol podľa poskytnutých dokladov daný do užívania v roku 1962.

Bytový dom bol postavený v rade samostatne stojacich bytových domov postavených po južnej strane ulice Klčové, vedúcej od kruhového objazdu pri bývalých kasárňach do centra mesta severovýchodným smerom.

Bytový dom má štyri vchody orientované k severu, situované v úrovni medzipodesty schodiska.

Dvojramenné schodisko spája podzemné podlažia s tretím nadzemným podlažím.

Povrch schodiskových stupňov je terazový. Schodisko je presvetlené v roku 2017 vymenenými plastovými oknami.

Z každej podesty sú prístupné vždy tri byty.

Technické podlažie s pivnicami užívanými spoločne s bytmi sa nachádza v podzemnom podlaží.

Údaje o obnove bytového domu správca poskytol čiastočne:

– v roku 2017 vymenené výplne otvorov v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu,

- v roku 2025 boli pôvodné balkóny upravené o hliníkové konštrukcie balkónov.

Správca neposkytol obdobie, kedy bola vymenená strešná krytina, klampiarske konštrukcie a bleskozvody BD.

Vek uprav odhadujem približne v roku 2005.

Povrchové úpravy stien v schodiskovom priestore sú upravené linkrustou doplnenou náterom do výšky približne 1,5 m. Ostatné je bežná vápenná maľovka. Predpokladám, že vnútorné úpravy stien v spoločných priestoroch boli zrealizované po výmene okien v roku 2017.

Posudzovaný byt č. 32 sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží bytového domu, (na liste vlastníctva uvedené 2. poschodie) vo vchode č. 32, v stredovej sekcii od schodiska.

Pivnica č. 32 užívaná spoločne s bytom sa nachádza v podzemnom podlaží domu.

Pôdorys technického podlažia BD je v prílohe znaleckého posudku – poskytnuté z archívu znalca.

Posudzovaný dvojizbový byt bol čiastočne obnovený, podľa údajov vlastníka v roku 2000.

Dispozične bola upravená kuchyňa, kúpeľňa a vstupná chodba.

V kuchyni bola vymenená kuchynská linka, šporák, celkové vybavenie kuchyne, na stene bol vybudovaný keramický obklad.

V kúpeľni boli vybudované nové keramické obklady stien výška na 1,35 m, keramická dlažba na podlahe, nové vybavenie kúpeľne – keramické umývadlo, smaltovaná vaňa, obmurovaná, doplnená keramickým obkladom - všetko v štandardnom vyhotovení.

Podľa údajov vlastníka v roku 2016 boli v byte vymenené pôvodné drevené zdvojené okná za plastové s izolačným dvojsklom, z vnútornej strany doplnené žalúziami.

Nášľapné vrstvy podláh v obytných priestoroch sú z PVC, v priestoroch, kde bola menená dispozícia (kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC) sú nášľapné vrstvy podláh vybudované z keramickej dlažby.

Vykurovacie telesá sú článkové radiátory. Vykurovanie je zabezpečené z blokovej kotolne prestavanej správcom v roku 2018 – archív znalca.

Nakoľko od správcu – Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom neboli poskytnuté údaje o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu pre ich popis som využila archív znalca.

Po obhliadke spoločných priestorov v BD a porovnaní popisu z archívu znalca som archív znalca využila pri popise spoločných častí a spoločných zariadení i pri pôdoryse technického podlažia bytového domu ako celku.

Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, vchod, schodisko, chodba, obvodové múry, priečelia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.

Spoločnými zariadeniami domu sú: dve práčovne, dve sušiarne, štyri kočíkárne, spoločná televízna anténa, bleskozvody, komíny, domové rozvody teplotných médií, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne domu a to aj v tom prípade, že sú umiestnené mimo domu v ktorom je posudzovaný byt umiestnený.

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu patriaca k bytu je 5 254/190 536.

Vek stavby v súlade s poskytnutými dokladmi určujem **64 rokov**.

Posudzovaný byt č. 32 sa nachádza na druhom nadzemnom podlaží bytového domu v jeho stredovej sekcii vchodu č. 18. Okná tohto bytu sú orientované k juhu, smerom do dvora.

Obhliadkou zistené dispozičné riešenie bytu je nasledovné :

- dve obytné miestnosti - okná orientované k juhu, k jednej pristavaná konštrukcia hliníkového balkóna
- kuchyňa – okno orientované k juhu.

Podlahová plocha bytu vrátane plochy pivnice č. 32 užívanej spoločne s bytom zistená pri obhliadke je 53,05 m².

Podľa zlomku určujúceho podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach BD by mala byť plocha bytu č. 32 vo výmere 52,54 m².

Plochy jednotlivých miestností zistené pri obhliadke sú podrobne uvedené v nasledujúcom výpočte. Hodnotu bytu som stanovila z rozmerov zistených pri obhliadke bytu dňa 24.06.2026.

Pri výpočte hodnoty bytu používam plochu bytu zistenú pri obhliadke – 53,05 m².

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty bytu a nebytového priestoru

Východisková hodnota (VH) sa vypočíta na báze rozpočtových ukazovateľov. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie. Stanoví sa podľa vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [Sk],$$

kde:

M - počet merných jednotiek - udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ - hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku, ktorá zodpovedá vybranému porovnateľnému objektu z publikovaných katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom.

Výber porovnateľného objektu sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavebných objektov, na ktorej základe bol vybraný katalóg zostavený. Vybraný ukazovateľ sa musí presne špecifikovať číslom objektu, zatriedenia do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou podľa verejne publikovaného katalógu, z ktorého bol vybraný.

k_{CU} , k_V , k_{ZP} , k_{VP} , k_K a k_M sú koeficienty podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 Z. z.

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

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu

$$TS = 100 - O \quad [\%],$$

kde O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavby sa môže vypočítať: a) lineárnou metódou, b) analytickou metódou.

Opotrebenie nadstavieb, prístavieb a samostatne ohodnocovaných častí stavby sa pri lineárnej metóde vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, ale ukončenie predpokladanej životnosti sa určí vždy pre celú stavbu k rovnakému roku.

Opotrebenie, vzhľadom na to, že byt bol výrazne obnovený v roku 2000 a niektoré prvky domu boli obnovené postupne v rokoch 2005, 2017 a 2025 som vypočítala analytickou metódou.

Vek stavby

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať.

Vek stavby k dátumu ohodnotenia podľa poskytnutých údajov určujem 64 rokov.

Konštrukčné i dispozičné riešenie domu zodpovedá tomuto obdobiu.

Životnosť stavby

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

V súlade s údajmi uvedenými viacerými autormi a vykonanou obnovou určujem životnosť stavby min. 120 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]
izba	0,00
3,66*5,05	18,48
kuchyňa	0,00
3,52*2,18	7,67
chodba	0,00
3,52*1,05+1,75*0,3	4,22
WC	0,00
0,8*0,94	0,75
kúpeľňa	0,00
2,55*1,51	3,85
izba	0,00
3,1*5,05	15,66
Výmera bytu bez pivnice	50,63
pivnica	0,00
1,304*1,852	2,42
Vypočítaná podlahová plocha	53,05

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
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	1,00	5,00	4,79
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,22
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,66
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,87
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,79
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,92
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,87
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,92
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,48
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,53
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,23
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,39
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	2,20	4,40	4,21
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,83
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,96
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,92
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,39
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,39
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,87

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu – pokračovanie tabuľky

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Zariadenie bytu				
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,30
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,60
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,83
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,59
	Spolu	100,00		104,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 104,40 / 100 = 1,044$$

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,199 * 0,939 * 1,0440 * 1,02$$

$$V_H = 1\,365,83 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,79	1962	200	64	1,53
2	Zvislé konštrukcie	17,22	1962	200	64	5,51
3	Stropy	7,66	1962	200	64	2,45
4	Schody	2,87	1962	200	64	0,92
5	Zastrešenie bez krytiny	4,79	1962	150	64	2,04
6	Krytina strechy	1,92	2005	80	21	0,50
7	Klmpiarske konštrukcie	0,96	2005	80	21	0,25
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,87	1962	80	64	2,30
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,92	2017	80	9	0,22
10	Vnútorné keramické obklady	0,48	1962	80	64	0,38
11	Dvere	0,53	2017	80	9	0,06
12	Okná	6,23	2017	80	9	0,70
13	Povrchy podláh	0,48	1962	80	64	0,38
14	Vykurovanie	2,39	2018	64	8	0,30
15	Elektroinštalácia	1,92	1962	80	64	1,54

Výpočet opotrebenia analytickou metódou – pokračovanie tabuľky

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
16	Bleskozvod	0,96	2005	64	21	0,32
17	Vnútorný vodovod	1,92	1962	80	64	1,54
18	Vnútorná kanalizácia	1,92	1962	80	64	1,54
19	Vnútorný plynovod	0,96	1962	80	64	0,77
20	Výťahy	0,00	1962	0	0	0,00
21	Ostatné	4,21	2017	64	9	0,59
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,83	2000	80	26	1,24
23	Vnútorné keramické obklady	0,96	2000	64	26	0,39
24	Dvere	1,92	2000	80	26	0,62
25	Povrchy podláh	2,39	2000	80	26	0,78
26	Vykurovanie	2,39	2000	64	26	0,97
27	Elektroinštalácia	2,87	2000	64	26	1,17
28	Vnútorný vodovod	0,96	2000	64	26	0,39
29	Vnútorná kanalizácia	0,96	2000	64	26	0,39
30	Vnútorný plynovod	0,48	2000	64	26	0,20
31	Ohrev teplej vody	1,92	2000	64	26	0,78
32	Vybavenie kuchýň	2,30	2000	64	26	0,93
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,60	2000	64	26	1,87
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,83	2000	80	26	1,24
35	Ostatné	3,59	2025	64	1	0,06
	Opotrebenie					34,87%
	Technický stav					65,13%

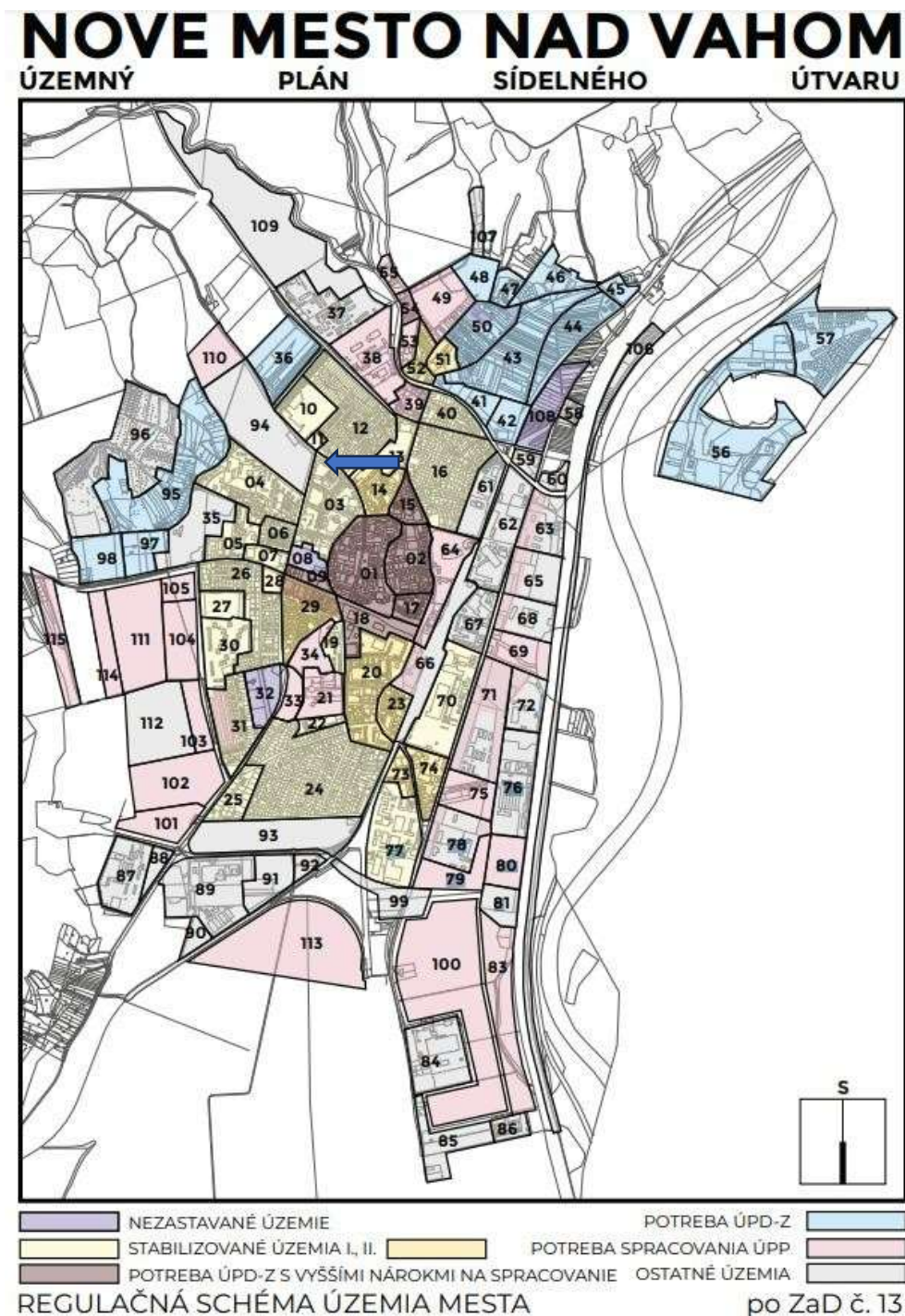
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 365,83 €/m ² * 53,05m ²	72 457,28
Technická hodnota	65,13% z 72 457,28 €	47 191,43

3. Stanovenie všeobecnej hodnoty

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Posudzovaná nehnuteľnosť – bytový dom č. s. 93 s ohodnocovaným bytom č. 32 sa nachádza na ulici Klčové, v širšom centre okresného mesta Nové Mesto nad Váhom.



Obr. č. 03 – Regulačná schéma územia mesta Nové Mesto nad Váhom (posudzovaná lokalita v časti 03)

Zdroj: internetové stránky mesta dňa 01.08.2026

Časť mesta s posudzovaným bytovým domom je zastavaná prevažne malopodlažnými murovanými bytovými domami vybudovanými v sedemdesiatych rokoch minulého storočia.

Posudzovaný bytový dom bol postavený v rade bytových domov postavených pozdĺž ulice Klčové, vedúcej od kruhového objazdu pri bývalých kasárňach k centru mesta severovýchodným smerom.

Bytový dom je prístupný z obecného priestoru po pozemku p. č. 3 961/1, ktorý je vo vlastníctve Mesta Nové Mesto nad Váhom. Hlavný prístup k posudzovanému bytovému domu je z ulice Klčové.

Bytový dom je vzdialený od centra mesta 5 - 7 minút chôdze.

Vo vchode je 9 bytov, na každom podlaží sa nachádzajú 3 byty.

Zastávka MHD je vzdialená približne 2 minúty chôdze. Železničná stanica a autobusová stanica sa nachádzajú 25 – 30 minút chôdze od bytového domu.

Ostatná vybavenosť – úrady, poliklinika, kino, divadlo – sa nachádzajú 15 až 20 minút chôdze od posudzovaného bytového domu.

Od parku - Sady J. M. Hurbana je bytový dom vzdialený do 10 min. chôdze.

Átrium za bytovým domom má parkovú úpravu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Nehnuteľnosť je využívaná na bývanie vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

Podľa listu vlastníctva č. 4 202 je bytová jednotka a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku p. č. 3 962, KÚ Nové Mesto nad Váhom vo vlastníctve vlastníka vedeného pod B10 v spoluvlastníckom podiele 1/1.

Podľa listu vlastníctva č. 4 202 sú v časti C ŤARCHY uvedené ťarchy pre vlastníka takto:

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 10	Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome s.č.93 na p.č.3962 podľa § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z.
Vlastník poradové číslo 10	Exekučný príkaz 56EX 30438/19 (pôvodné 56EX 438/19) na zriadenie exekučného záložného práva na byt č.32 na 2.p. vo vchode č.18 v bytovom dome s.č.93 na C-KN p.č.3962 podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, spoluvlastnícky podiel k pozemku C-KN p.č.3962 - Exekútorický úrad Považská Bystrica, JUDr. Andrea Nemčíková - súdny exekútor (pôvodne Mgr. Ing.Oľga Hluchánová) - Z-232/2020 - zm.č.140/20,1235/25
Vlastník poradové číslo 10	Exekučný príkaz EX 19904/23 na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. byt č. 32 na 2.p., vchod 18 v bytovom dome s.č. 93 na C-KN p.č. 3962 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku C-KN p.č. 3962 - Exekútorický úrad so sídlom Zámocká 30, Bratislava - JUDr. Ladislav Jakubec, súdny exekútor, Z-2975/2025 - zm.č. 1419/25
Vlastník poradové číslo 10	Exekučný príkaz EX 261EX 239/26 na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. byt č. 32 na 2.p., vchod 18 v bytovom dome s.č. 93 na C-KN p.č. 3962 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku C-KN p.č. 3962 - Exekútorický úrad so sídlom Koprivnická 9/G, Bratislava, Mgr. Anna Michnicová, súdny exekútor, Z-1816/2026 - zm.č. 971/26

3.1 Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 32 v bytovom dome č. 93 na ulici Klčová, na pozemku p. č. 3 962, KÚ Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okr. Nové Mesto nad Váhom.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Podľa textu Úprava „Metodiky hodnotenia nehnuteľností pre účel zriadenia záložného práva pre uzavretie hypotekárneho obchodu v Slovenskej sporiteľni, a. s.“ sú priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vysledované SLSP pre okresné mestá so spádom k okraju širšieho centra – stanovené na hodnotu 0,5 - 0,6. **Vzhľadom na polohu domu v lokalite situovanej v širšom centra mesta, vzhľadom na vybudovanú infraštruktúru v tejto časti mesta a tiež vzhľadom na ceny bytov v tejto lokalite na realitnom trhu som priemerný koeficient polohovej diferenciacie upravila na hodnotu 0,85.**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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 vyšší	II.	1,700	10	17,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,550	30	76,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,468	6	2,81
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,850	10	8,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	8	20,40

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie – pokračovanie tabuľky

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,700	5	8,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,550	9	22,95
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,700	7	11,90
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,550	7	17,85
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,550	6	15,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,700	4	6,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,700	20	34,00
	Spolu			145	280,76

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 280,76 / 145$	1,936
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 47\,191,43 \text{ €} * 1,936$	91 362,61 €

3.2 Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 3 962, KÚ Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okr. Nové Mesto nad Váhom.

Pozemok p. č. 3 962, s určeným druhom pozemku zastavané plochy a nádvoria je do roviny upravený pozemok nachádzajúci sa takmer v centre mesta Nové Mesto nad Váhom.

Pozemok je zastavaný bytovým domom č. s. 93. Napojený je na všetky inžinierske siete v mieste vybudované. Pozemok je prístupný z ulice Klčové, cez pozemok p. č. 3 961/1, ktorý je vo vlastníctve mesta Nové Mesto nad Váhom.

Východisková hodnota mernej jednotky posudzovaných pozemkov je stanovená z východiskovej hodnoty mernej jednotky určenej vyhláškou č. 213/2017, časť E.3 klasifikácia obce podľa počtu obyvateľov. Všeobecná hodnota bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.

KÚ Nové Mesto nad Váhom

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
3 962	zastavané plochy a nádvoria	802	802,00	5254/190536	22,12

Obec:

Nové Mesto nad Váhom

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ 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 hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,9853$	79,53 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 802,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2$	63 783,06 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 5254/190536 * 63 783,06 \text{ €}$	1 758,81 €

4. Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia

Podľa listu vlastníctva č. 4 202 je bytová jednotka a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku vo vlastníctve vlastníka evidovaného pod B10 v spoluvlastníckom podiele 1/1.

Podľa listu vlastníctva č. 4 202 sú v časti C ŤARCHY uvedené ťarchy pre vlastníkov takto:

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 10	Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome s.č.93 na p.č.3962 podľa § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z.
Vlastník poradové číslo 10	Exekučný príkaz 56EX 30438/19 (pôvodné 56EX 438/19) na zriadenie exekučného záložného práva na byt č.32 na 2.p. vo vchode č.18 v bytovom dome s.č.93 na C-KN p.č.3962 podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, spoluvlastnícky podiel k pozemku C-KN p.č.3962 - Exekútorický úrad Považská Bystrica, JUDr. Andrea Nemčíková - súdny exekútor (pôvodne Mgr. Ing.Oľga Hlucháčová) - Z-232/2020 - zm.č.140/20,1235/25
Vlastník poradové číslo 10	Exekučný príkaz EX 19904/23 na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. byt č. 32 na 2.p., vchod 18 v bytovom dome s.č. 93 na C-KN p.č. 3962 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku C-KN p.č. 3962 - Exekútorický úrad so sídlom Zámocká 30, Bratislava - JUDr. Ladislav Jakubec, súdny exekútor, Z-2975/2025 - zm.č. 1419/25
Vlastník poradové číslo 10	Exekučný príkaz EX 261EX 239/26 na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. byt č. 32 na 2.p., vchod 18 v bytovom dome s.č. 93 na C-KN p.č. 3962 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku C-KN p.č. 3962 - Exekútorický úrad so sídlom Koprivnická 9/G, Bratislava, Mgr. Anna Michnicová, súdny exekútor, Z-1816/2026 - zm.č. 971/26

Technické nedostatky na posudzovanej nehnuteľnosti nie sú.

V kópii katastrálnej mapy je zobrazený tvar posudzovaného domu zhodne so skutočnosťou zistenou pri obhliadke.

III ZÁVER

1 Citácie otázok zadávateľa a stručné odpovede na ne:

Otázky:

Otázka a)

zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, t. j. hodnotu nehnuteľnosti stanovenú podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku bez zohľadnenia závad, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie

- bytu č. 32 v BD č. s. 93, č. orientačné 18, KÚ Nové Mesto nad Váhom – **ohodnocovaný diel 1/1**,
- podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve užívaný spoločne s bytom č. 32 – veľkosť 5 254/190 536 - **ohodnocovaný diel 1/1 užívaný vlastníkom bytu č. 32**,
- pozemku p. č. 3 962, KÚ Nové Mesto nad Váhom, spoluvlastnícky podiel k pozemku 5 254/190 536 – **ohodnocovaný diel 1/1 užívaný vlastníkom bytu č. 32**.

Bytový dom č. s. 93 na pozemku p. č. 3 962 a pozemok p. č. 3 962 sú evidované na liste vlastníctva č. 4 202, KÚ Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okr. Nové Mesto nad Váhom. Vlastník bytu č. 32 je evidovaný **pod B10 spoluvlastnícky podiel 1/1**.

Stavby:

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok bude slúžiť ako podklad pre exekučné konanie vedené Exekútorským úradom Považská Bystrica, Železničná 98 pod číslom spisu 56EX 30438/19 pre vlastníka evidovaného na LV 4 202, KÚ Nové Mesto nad Váhom pod B10, spoluvlastnícky podiel 1/1.

Ohodnotenie vykonávam ku dňu obhliadky – 24.06.2026.

Odpoveď na otázku zadávateľa a)

Rekapitulácia všeobecných hodnôt

Poradové číslo	Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
2.1.1	byt č. 32 v BD č. s. 93, Nové Mesto nad Váhom	91 362,61	1/1	91 362,61
2.1	Byty spolu			91 362,61
2.2.1	KU Nové Mesto nad Váhom - parc. č. 3 962 (22,12 m ²)	63 783,06	5 254/190 536	1 758,81
2.2	Pozemky spolu			1 758,81

Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením:

Poradové číslo	Názov	Všeobecná hodnota [€]
2.1	Byty spolu	91 362,61
2.2	Pozemky spolu	1 758,81
Všeobecná hodnota spolu		93 121,42
Zaokrúhlená všeobecná hodnota spolu		93 100,00

Slovom :

deväťdesiattritisícsto eur

Otázka b)

odhad závad, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie (v súlade s § 153 ods. 1 Exekučného poriadku – vecné bremená, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu a nájomné práva; ak Občiansky zákonník neustanovuje inak, voči vydražiteľovi bez započítania na najvyššie podanie pôsobia záložné práva viaznuce na nehnuteľnosti);

Odpoveď na otázku zadávateľa b)

Závady znalcom neboli zistené.

V objednávke znaleckého posudku neboli závady, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie uvedené.

Otázka c)

odhad závad, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie (v súlade s § 153 odst. 2 Exekučného poriadku – iné vecné bremená než podľa § par. 153 os. 1 Exekučného poriadku);

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej umy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého. Pri závadách neobmedzeného trvania s vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Závady vyplývajúce z nárokov na opakujúce sa plnenie a dávky sa odhadnú tak že sa vypočíta suma, ktorá by stačila na to, aby z nej a z úrokov z tejto sumy sa poukazovali plnenia a dávky alebo ich peňažná hodnota.

Odpoveď na otázku zadávateľa c)

Závady znalcom neboli zistené.

V objednávke znaleckého posudku neboli závady, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie uvedené.

Otázka d)

odhad práv spojených s ohodnocovanou nehnuteľnosťou ich skutkovým popisáním a právnym označením tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému v období jedného roka a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, po ktoré má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

Odpoveď na otázku zadávateľa d)

Práva spojené s nehnuteľnosťou neboli znalcom zistené.

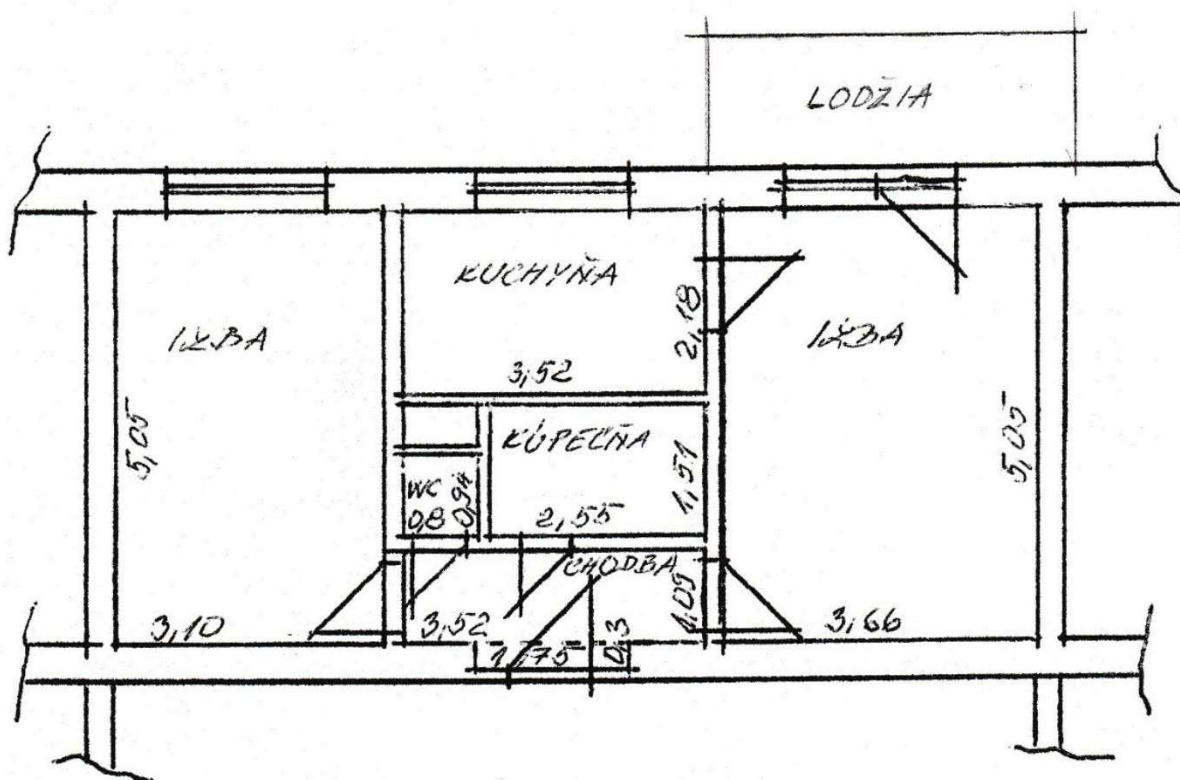
V objednávke znaleckého posudku neboli práva spojené s ohodnocovanou nehnuteľnosťou určené.

V Novom Meste nad Váhom
18.08.2026

Ing. Jarmila Nováčiková, PhD.
znalkyňa



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Nové Mesto nad Váhom	Obec Nové Mesto nad Váhom	Katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3962 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	24. 6. 2026 5:34:08		
Údaje platné k	23. 6. 2026 18:00:00		



Pôdorys bytu č. 32 v BD č. s. 93 postavenom na pozemku p. č. 3 962, ulica Klčové, obec Nové Mesto nad Váhom, KÚ Nové Mesto nad Váhom, okr. Nové Mesto nad Váhom

Byt sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží bytového domu vo vchode č. 18.

exekutor@sudny-exekutor.eu

Od: Právne MSBP-NM <pravne@msbp-nm.sk>
Odoslané: piatok 15. mája 2026 13:30
Komu: exekutor@sudny-exekutor.eu
Predmet: 56EX 30438/19
Prílohy: DOC150526-15052026110816.pdf

Dobrý deň.

V exekúcii 56EX 30438/19

v prospech oprávneného: Sloveňská kašielária poisťovateľov, Bratislava-Ružinov, v neprospech poviňného: **Luboš Petrás**

Vám na základe Vašej výzvy o poskytnutie súčinnosti v prílohe zasielame:

➤ potvrdenie o veku stavby

Pôvodnú zmluvu o prevoze vlastníctva bytu žiaľ nemáme k dispozícii.

Zároveň Vám oznamujem, že Vami zaslané dokumenty sme vyvesili v dome dňa 15.5.2026.

S pozdravom
JUDr. Adria Udvorková

Právne oddelenie
Mestský Bytový Podnik Nové Mesto nad Váhom s.r.o.
+421 032/7741529



Mestský
bytový podnik
Nové Mesto nad Váhom s.r.o.



NOVÉ MESTO
NAD VÁHOM

ODDELENIE INVESTÍCIÍ A VÝSTAVBY

Mesto Nové Mesto nad Váhom

Čsl. armády 64/1

915 32 Nové Mesto nad Váhom

Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom s.r.o.

Vajanského 16/2116

915 01 Nové Mesto nad Váhom

Váš list číslo/zo dňa

15.05.2026

Naše číslo

Výst.-302/2026-28132

Vybavuje/kontakt

Monika Turčeková

+421 32 7402 324

monika.turcekova@nove-mesto.sk

Dátum

15.05.2026

Vec: Potvrdenie o veku stavby

Na základe Vašej žiadosti ohľadne potvrdenia veku, resp. dátumu užívania objektu Vám oznamujeme nasledovné :

Nehnutelnosť	Bytový dom
parc.č.	3962
súpisné číslo	93
orientačné číslo	15, 16, 17, 18
ulica	Kľčové

k. ú. Nové Mesto nad Váhom, bola postavená, daná do užívania alebo trvalej prevádzky, podľa listu evidencie súpisných a orientačných čísiel v roku 1962.

S pozdravom

MESTO NOVE MESTO NAD VÁHOM
Mestský úrad, Čsl. armády č. 64/1
915 32 Nové Mesto nad Váhom

Ing. Rastislav Petkanič
ved. OIaV

IČO:00311863

DIČ:2021079841

nove-mesto.sk



Obr. č. 04 BD č. s. 93 na p. č. 3 962, Nové Mesto n. V.
Pohľad na vchod č. 18



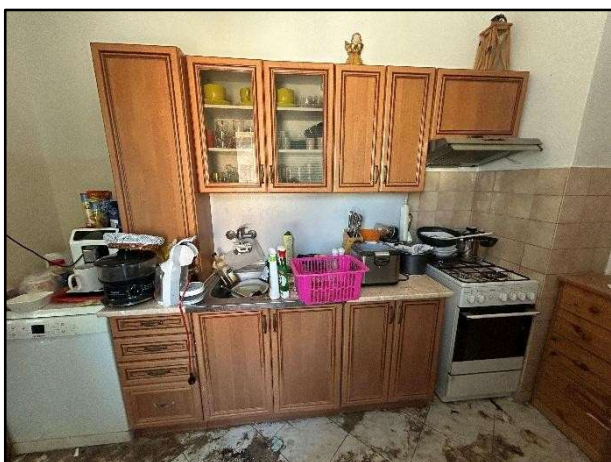
Obr. č. 05 BD č. s. 93 na p. č. 3 962, Nové Mesto n. V.
Pohľad na južnú fasádu orientovanú do dvora



Obr. č. 06 BD č. s. 93 na p. č. 3 962, Nové Mesto n. V.
Pohľad na vstupné dvere do bytu č. 32



Obr. č. 07 BD č. s. 93 na p. č. 3 962, Nové Mesto n. V.
Pohľad do vstupnej chodby bytu



Obr. č. 08 BD č. s. 93 na p. č. 3 962, Nové Mesto n. V.
Pohľad do kuchyne bytu č. 32



Obr. č. 09 BD č. s. 93 na p. č. 3 962, Nové Mesto n. V.
Pohľad do kuchyne bytu č. 32



Obr. č. 10 BD č. s. 93 na p. č. 3 962, Nové Mesto n. V.
Pohľad do izby vpravo od vstupu do bytu č. 32



Obr. č. 11 BD č. s. 93 na p. č. 3 962, Nové Mesto n. V.
Pohľad do izby vpravo od vstupu do bytu č. 32



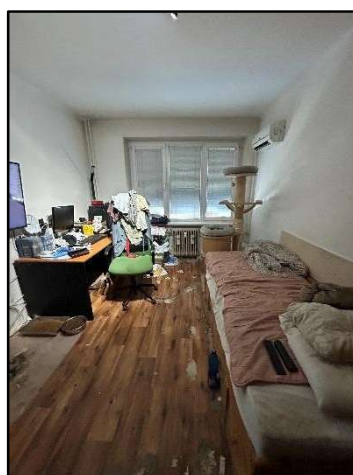
Obr. č. 12 BD č. s. 93 na p. č. 3 962, Nové Mesto n. V.
Pohľad do kúpeľne bytu č. 32



Obr. č. 13 BD č. s. 93 na p. č. 3 962, Nové Mesto n. V.
Pohľad do kúpeľne bytu č. 32



Obr. č. 14 BD č. s. 93 na p. č. 3 962, Nové Mesto n. V.
Pohľad do WC bytu č. 32na vchod č. 18



Obr. č. 15 BD č. s. 93 na p. č. 3 962, Nové Mesto n. V.
Pohľad do izby vľavo od vstupu do bytu č. 32



Obr. č. 16 BD č. s. 93 na p. č. 3 962, Nové Mesto n. V.
Pohľad na vstup do BD č. s. 93



Obr. č. 17 BD č. s. 93 na p. č. 3 962, Nové Mesto n. V.
Pohľad do schodiska vchodu č. 18



Obr. č. 18 BD č. s. 93 na p. č. 3 962, Nové Mesto n. V.
Pohľad do hlavnej chodby v podzemnom podlaží



Obr. č. 19 BD č. s. 93 na p. č. 3 962, Nové Mesto n. V.
Pohľad na vstup do pivnice č. 32 užíwanej s bytom č. 32

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore STAVEBNÍCTVO, v odvetviach 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty nehnuteľností, 371100 - Stavebný materiál, pod evidenčným číslom 912 518.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 26/2026, v elektronickom denníku znalca je evidovaný pod číslom 202601527153.

Vyhlasujem, že som si vedomá následkov vyplývajúcich z podania vedome nepravdivého znaleckého posudku.

.....
Ing. Jarmila NOVÁČIKOVÁ, PhD.
znalkyňa