

Meno, adresa znalca:
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 65/2025

Zadávateľ: LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): 65/2025 (D 5150225) zo dňa 02.04.2025.

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.4 na prízemí, vchod č.9 v obytnom dome súp.č.1525 na parc.č.1173, skladu súp.č.2538 na parc.č.1172/10, podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemkom 8516/83596, pozemky parc.č.1172/9, 1172/10, 1173, katastrálne územie Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, ako podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Počet listov (z toho príloh): 24 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.4 na prízemí, vchod č.9 v obytnom dome súp.č.1525 na parc.č.1173, skladu súp.č.2538 na parc.č.1172/10, podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemkom 8516/83596, pozemky parc.č.1172/9, 1172/10, 1173, katastrálne územie Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky.

2.Účel posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku: 02.04.2025

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.04.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.65/2025 (D 5150225) zo dňa 02.04.2025.

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 02.04.2025.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4953-čiasťový, katastrálne územie Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, zo dňa 22.04.2025.

Kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, zo dňa 22.04.2025.

Potvrdenie o veku stavby zo dňa 02.04.2025.

Pasport priestorov v správe ku dňu 02.04.2025, súp.č.1525, ul.Železničný rad 5

5.2 Obstarané znalcom :

Fotodokumentácia

6. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené.

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 3. štvrt'rok 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou

budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom), Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Použité predpisy :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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
- 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 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
- STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017, 282/2018 Z.z..

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II.štvrtrok 2025 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko nehnuteľnosť slúži vlastníčkovi na účel zriadenia, to znamená, že je bez výnosu. Podľa zistenia na tvaromiestnej obhliadke od susedov je byt obývaný. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.4953-čiasťočný, vytvorený cez katastrálny portál, katastrálne územie Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, zo dňa 22.04.2025.

A. Majetková podstata:**Pozemok:**

parc.č.1172/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 383 m²

parc.č.1172/10 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m²

parc.č.1173 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 310 m²

Stavby:

Bytový dom súp.č.1525 na parc.č.1173

Sklad súp.č.2538 na parc.č.1172/10

Byty a nebytové priestory:

Vchod: 5, prízemie, byt č.4

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8516/83596

B. Vlastníci:

15. v podiele 1/1 Rakota Peter r.Rakota, Železničný rad 1525/5, Štúrovo, PSČ 943 01, SR

Dátum narodenia: 29.12.1969

Titul nadobudnutia

Uznesenie 16D 862/2021 zo dňa 4.11.2022. Z 8673/2022- č.zmeny 22/2023

Uznesenie 16D/1045/2021, Dnot 304/2021, právoplatné dňom 4.11.2022, Z- 4838/2023- č.zmeny 673/2023

Iné údaje

Bez zápisu

Poznámky

Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva veriteľom: Enerbyt s.r.o., so sídlom Lipová 1/939, 943 01 Štúrovo (IČO 36 753 491) na základe Oznámenia o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v znení doplnenia zo dňa 18.03.2025 a zákaz nakladať s nehnuteľnosťou: byt č.4 na prízemí, vchod č.5 v podiele 1/1, v bytovom dome súp.č.1525 na p.č.1173, nebytový priestor- sklad súp.č.2538 na parc.č.1172/10 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8516/83596 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C KN parc.č.1172/9, 1172/10, 1173, P-163/2025- č.zmeny 206/2025.

C. Tarchy:

15 Podľa & 15 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení vzniká zákonné záložné právo na byt č.4, na prízemí, vchod č.5 v stavbe súp.č.1525 na p.č.1173 v podiele 1/1, Z 1697/2023- č.zmeny 322/2023.

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom: Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, obytný dom súp.č.1525 na parc.č.1173, sklad súp.č.2538 na parc.č.1172/10 sú zapísané na LV č.4953 a zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou, byt č.4 je na prízemí vo vchode č.5. Projektová dokumentácia (nákres) bytu nebola predložená. Predložené bolo Potvrdenie o veku stavby zo dňa 02.04.2025 a Pasport priestorov v správe ku dňu 02.04.2025, súp.č.1525, ul.Železničný rad 5. Stavba bola daná do užívania v roku 1924. Sklad súp.č.2538 na parc.č.1172/10 je dlhodobo bez využitia .

c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:**Stavby:**

byt č.4 na prízemí vo vchode č.5, v obytnom dome súp.č.1525 na parc.č.1173, ul.Železničný rad, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 8516/83596

Sklad súp.č.2538 na parc.č.1172/10.

Spoluvlastnícky podiel 8516/83596

Pozemok:

parc.č.1172/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 383 m²

parc.č.1172/10 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m²

parc.č.1173 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 310 m²

Spoluvlastnícky podiel 8516/83596.

d) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti : Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.04.2025, za účasti znalca. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 24.04.2025. Byt a sklad neboli prístupné znalcovi v čase obhliadky. Všetky nezrovnalosti v posudku žiadam riešiť prístupom do bytu a skladu a následne doplnením znaleckého posudku č.65/2025.

e) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:
24.04.2025

f) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:
Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.4, prízemie, vchod č.5, ul.Železničný rad, súp.č.1525

POPIS

Dvojizbový byt s kuchyňou, kúpeľňou, WC, chodbou, pivnicou v suteréne, a nachádza na prízemí obytného domu súpisného čísla 1525 na ulici Železničný rad v Štúrove, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu 8516/83596. Bytový dom je typizovaný murovaný, má suterén s pivnicami a 3 nadzemné obytné podlažia. Je jednovchodový. Strecha je valbová s krytinou z pálenej škridle. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, vonkajšia fasáda je brizolitová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, schody sú z terazzovými nástupnicami, podlahy prevažne terazzové, elektroinštalácia je svetelná, osadený je elektrický vrátnik na vchodových dverách, výtah nie je osadený, okná sú nové plastové, vchodové dvere nové presklené plastové. **Spoločné časti obytného domu sú:** základy, strecha, obvodové múry, vchody, schodišťa, chodby, priečelia, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami a príslušenstvom obytného domu sú: kočíkareň, vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky, rozvody teplej úžitkovej vody, rozvody teplonosného vykurovacieho média, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, bleskozvody, elektrický vrátnik vrátane rozvodov. Stavba je napojená na verejný vodovod, elektrickú rozvodnú sieť, plynovod, kanalizáciu, teplovod a telekomunikačnú sieť.

V obytnom dome prebieha pravidelná údržba, je v dobrom technickom stave. Podľa zistenia bol bytový dom daný do užívania v roku 1924, základná životnosť 120 rokov.

PREDPOKLAD:

Podlahy v obytných priestoroch, predsieni, kuchyni, PVC, keramická dlažba. Okná sú plastové s izotermickými sklami. Vnútorné omietky sú stierkové hladké, stropy sú s rovným podhl'adom. Dvere sú drevené plné a presklené, vstupné dvere sú drevené plné. Keramický obklad je za šporákom, v kúpeľni a WC nad 1,35 m výšky. Kuchynská linka je drevená, drez je nerezový s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou, šporák je plynový. V kúpeľni je smaltovaná vaňa s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou, umývadlo je smaltované s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou. Záchod je splachovací. Elektrická inštalácia svetelná - ističe. Vykurovanie je centrálné merané, radiátory panelové. Príprava teplej úžitkovej vody je centrálna meraná.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba: 22,89	22,89
Izba: 15,26	15,26
&kuchyňa: 14,98	14,98
Kúpeľňa: 2,57	2,57
WC: 1,38	1,38
Pivnica: 19,60	19,60
Chodba: 8,48	8,48
Vypočítaná podlahová plocha	85,16

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: $k_{CU} = 3,954$

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

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	4,91
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,68
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,85
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,94
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,91
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,16
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,08
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,24
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,16
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,05	0,53	0,52
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,40
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,96
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,96
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,96
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,96
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,16
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	4,32
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,18
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,96
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,94
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,94
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,24
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	1,08
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	1,08
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,10	0,55	0,54
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,96
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	2,16
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,93
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,93
35	Ostatné	2,50	1,40	3,50	3,44
Spolu		100,00		101,88	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 101,88 / 100 = 1,0188$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,954 * 0,939 * 1,0188 * 1,00$$

$$VH = 1\,230,48 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.4, prízemie, vchod č.5, ul.Železničný rad, súp.č.1525	1924	101	19	120	84,17	15,83

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 230,48 €/m ² * 85,16m ²	104 787,68
Technická hodnota	15,83% z 104 787,68 €	16 587,89

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Sklad súp.č.2538 na parc.č.1172/10**

Spoluvlastnícky podiel: 8516/83596

POPIS STAVBY**Predpoklad:**

Stavba je jednopodlažná, nepodpivničená. Murovaná je z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 30 cm, strecha je sedlová, drevená trámová s krytinou z pálenej škridle. Vráta sú drevené, vonkajšie a vnútorné omietky sú hladké vápennocementové, podlaha je z cementového poteru. Elektrická inštalácia je svetelná. Stavba je bez využitia, životnosť 120 rokov. Stavba bola daná do užívania podľa predpokladu v roku 1924.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy**KS2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1924	7,80*4,85	37,83	18/37,83=0,476

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150

13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocel'ové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
Spolu		4325

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4325 + 0 * 0,476) / 30,1260$	143,56

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1924	101	19	120	84,17	15,83

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$143,56 \text{ €/m}^2 * 37,83 \text{ m}^2 * 3,954 * 1,00$	21 473,68
Technická hodnota	15,83% z 21 473,68	3 399,28

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt č.4, prízemie, vchod č.5, ul.Železničný rad, súp.č.1525	104 787,68	16 587,89
Sklad súp.č.2538 na parc.č.1172/10	21 473,68	3 399,28
Celkom:	126 261,36	19 987,17

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Byt č.4, prízemie, vchod č.5, súp.č.1525

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: 1,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,600 + 3,200)	4,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,880
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,600 - 1,440)	0,160

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,600	10	16,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,200	30	96,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	1,600	7	11,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,800	5	24,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,880	6	5,28
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,600	10	16,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,800	8	38,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,200	6	19,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,200	5	16,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,600	9	14,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	3,200	7	22,40
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,800	7	33,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	3,200	6	19,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,600	4	6,40
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,600	5	8,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	3,200	20	64,00
Spolu				145	410,08

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 410,08 / 145	2,828
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * k _{PD} = 16 587,89 € * 2,828	46 910,55 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Štúrovo

POPIS

Pozemky sú rovinaté, prístupné po spevnenej komunikácii (ul.Železničný rad), v okrajovej časti mesta, spádom k centru mesta (pešia zóna je vzdialená cca 3.minúty autom), v zastavanom území mesta, s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, telekomunikačnú a teplotnosnú sieť. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1172/9	zastavaná plocha a nádvorie	383,00	1/1	8516/83596	39,02
1172/10	zastavaná plocha a nádvorie	38,00	1/1	8516/83596	3,87
1173	zastavaná plocha a nádvorie	310,00	1/1	8516/83596	31,58
Spolu výmera					74,47

Obec:

Štúrovo

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
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

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 1,00	7,0875
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 4,98 €/m ² * 7,0875	35,30 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1172/9	383,00 m ² * 35,30 €/m ² * 1/1*8516/83596	1 377,28
parcela č. 1172/10	38,00 m ² * 35,30 €/m ² * 1/1*8516/83596	136,65
parcela č. 1173	310,00 m ² * 35,30 €/m ² * 1/1*8516/83596	1 114,77
Spolu		2 628,70

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Sklad súp.č.2538 na parc.č.1172/10

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,600 + 3,200)	4,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,880
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,600 - 1,440)	0,160

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,600	13	20,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,200	30	96,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,600	8	12,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,800	7	33,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	1,600	6	9,60
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	1,600	10	16,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,800	9	43,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	3,200	6	19,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,600	5	8,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	4,800	6	28,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	3,200	7	22,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	3,200	7	22,40
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,600	10	16,00

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,880	8	7,04
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,200	9	28,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	1,600	8	12,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,160	7	1,12
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,160	4	0,64
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	1,600	20	32,00
Spolu				180	431,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 431,2 / 180$	2,396
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 3\,399,28 \text{ €} * 2,396$	8 144,67 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnuteľnosť je v súčasnej dobe využívaná na účel zriadenia jej využitie nie je spojené so žiadnym známym rizikom. Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná plniť účel na ktorý bola určená. Nehnuteľnosť je zaťažená ťarchou a poznámkou. Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva veriteľom: Enerbyt s.r.o., so sídlom Lipová 1/939, 943 01 Štúrovo (IČO 36 753 491) na základe Oznámenia o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v znení doplnenia zo dňa 18.03.2025 a zákaz nakladať s nehnuteľnosťou: byt č.4 na prízemí, vchod č.5 v podiele 1/1, v bytovom dome súp.č.1525 na p.č.1173, nebytový priestor- sklad súp.č.2538 na parc.č.1172/10 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8516/83596 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C KN parc.č.1172/9, 1172/10, 1173, P-163/2025-č.zmeny 206/2025. 15 Podľa & 15 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení vzniká zákonné záložné právo na byt č.4, na prízemí, vchod č.5 v stavbe súp.č.1525 na p.č.1173 v podiele 1/1, Z 1697/2023- č.zmeny 322/2023. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spolu vl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č.4, prízemie, vchod č.5, súp.č.1525			
Byt č.4, prízemie, vchod č.5, ul.Železničný rad, súp.č.1525	46 910,55	1/1	46 910,55
Pozemky			
Štúrovo - parc. č. 1172/9 (39,02 m ²)	13 519,90	1/1 z 8516/83596	1 377,28
Štúrovo - parc. č. 1172/10 (3,87 m ²)	1 341,40	1/1 z 8516/83596	136,65

Štúrovo - parc. č. 1173 (31,58 m ²)	10 943,00	1/1 z 8516/835 96	1 114,77
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č.4, prízemie, vchod č.5, súp.č.1525			49 539,25
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Sklad súp.č.2538 na parc.č.1172/10			
Sklad súp.č.2538 na parc.č.1172/10	8 144,67	8516/835 96	829,70
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Sklad súp.č.2538 na parc.č.1172/10			829,70
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny			50 368,95
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			50 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatštyristo Eur			

V Komárno, dňa 13.06.2025

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.65/2025 (D 5150225) zo dňa 02.04.2025.

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 02.04.2025.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4953-čiastočný, katastrálne územie Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, zo dňa 22.04.2025.

Kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, zo dňa 22.04.2025.

Potvrdenie o veku stavby zo dňa 02.04.2025.

Pasport priestorov v správe ku dňu 02.04.2025, súp.č.1525, ul.Železničný rad 5

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA