

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priechodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnutelností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ : HeyPay s. r. o., Mostová 2, 811 02 Bratislava. IČO : 44842414

Číslo spisu / objednávky/ : HP002 /26/07A

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 23 / 2026

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.2 na 2.p. v bytovom dome s.č.214 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom na pozemku, parc. č. 3119/125 a č.3119/129, k. ú. Nová Ves nad Žitavou, okres Nitra pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):

30 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 23.1.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.2 na 2.p. v bytovom dome s.č.214 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom na pozemku, parc. č. 3119/125 a č.3119/129, k. ú. Nová Ves nad Žitavou, okres Nitra.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

19.2.2026

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

26.2.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku z 23.1.2026
- Zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1575 čiastočný k. ú. Nová Ves nad Žitavou zo dňa 26.2.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. ČKN č. 3119/125 k. ú. Nová Ves nad Žitavou zo dňa 26.2.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 1. štvrtrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou 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. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.č. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu stavieb. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností realizovaných v obci, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacej metódy.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných 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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a+b} \text{ [€]}$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb [€],
- TH - technická hodnota stavieb [€],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VSH_s = M \cdot VSH_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) 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 (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \text{ [€]},$$

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
- k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch 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 (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1575 ČIASTOČNÝ

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3119/125	280	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3119/129	1548	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

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
214	3119/125	9	bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty

Počet bytov: 1

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vchod (číslo) 0	Poschodie 2	Číslo bytu 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 65/499
Súpisné číslo 214	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
5	Patkolo Tomáš r. Patkolo, SídL. Lúky 1129/48, Vráble, PSČ 952 01, SR, Dátum narodenia: 12.02.1992		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 6835/21 - 156/21		
	Iné údaje: Z 3501/25, -76/25		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653, zavkladované pod V 4395/2021, formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe nehnuteľnosti - byt č.2, 2.p., č. vchodu 0, v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel 65/499 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku, podľa P 454/25 - 114/25		-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

K nehnuteľnosti	Obsah
-----------------	-------

K vlastníkov	
Vlastník poradové číslo 5	Zákonné záložné právo podľa §15 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov k bytu č.2/II. v celosti a k spoluvlastníckemu podielu 65/499 na spoločných častiach, zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemkoch podľa Z 3894/2020 -80/20, 156/21
Vlastník poradové číslo 5	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (IČO: 00 151 653) podľa V 4395/21 zo dňa 3.6.2021 k bytu č.2/II., o.č.0 v celosti a k spoluvlastníckemu podielu 65/499 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku-110/21, 156/21
Vlastník poradové číslo 5	Exekučný príkaz Ex 213 EX 704/23-46 na zriadenie exekučného záložného práva na byt č.2/II., o.č.0 v celosti a spoluvlastnícky podiel : 65/499 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku (EÚ Nitra - JUDr.Erik Tóth) v prospech oprávneného Generali Česká pojišťovna, a.s. Spálená 75/16, 110 00 Praha, IČO:45 272 956, zast.Generali Poist'ovňa, pobočka poisťovne z iného členského štátu, Lamačská cesta 3/A, 841 04 Bratislava, IČO: 54 228 573, podľa Z 215/24 - 2/24
Vlastník poradové číslo 5	Exekučný príkaz Ex 213 EX 821/23-50 na zriadenie exekučného záložného práva na byt č.2/II., o.č.0 v celosti a spoluvlastnícky podiel : 65/499 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku (EÚ Nitra - JUDr.Erik Tóth) v prospech oprávneného : Vladimír Virág , M.R. štefánika 462/7, Levice 93401, nar. 28.10.1966 zast. Advokátska kancelária JUDr. Jakub Mandelík s.r.o. Bratislava podľa Z 216/24 - 3/24

ČASŤ C: ŤARCHY

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.2.2026

Zameranie vykonané dňa 19.2.2026

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 19.2.2026

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby:

Byt č.2 na 2.p.

Pozemky:

- parc.č.3119/125 - podiel 65/499

- parc.č.3119/129 - podiel 65/499

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

Neboli zistené.

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):

Nehnuteľnosti sú postavené v súlade s územným plánom obce.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.2 na 2.p.

POPIS

Byt č.2 sa nachádza na 2.poschodí bytového domu s. č. 214 v obci Nová Ves nad Žitavou. Bytový dom je murovaný dom s rovnou strechou, celkove podpivničený. Bytový dom é podlažia. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1981.

Byt dispozične pozostáva z dvoch izieb a príslušenstva, ktorým je predsieň, chodba, WC, kúpeľňa a kuchyňa, dve loggie. Ako príslušenstvo je na prízemí garáž a dve pivnice.

Podlahová plocha bytu meria celkom 65,01 m².

Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je vo veľkosti 65/499.

Byt je celkovo udržiavaný s rekonštrukciou-výmena okien, za plastové, podlahy PC, WC a kúpeľňa keramická dlažby, vykurovanie je plynovými kachľami, nová kuchynská linka, v kúpeľni vaňa, umývadlo, pákové nerezové batérie.Ohrev TUV je elektrickým bolilerom.

Predpokladanú základnú životnosť murovaného obytného domu stanovujem podľa Metodiky ÚSI Žilina.na 100 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]
predsieň 1,43*2,98	4,26
chodba 1,89*0,89	1,68
kuchyňa 2,98*1,94	5,78
izba 4,80*3,23	15,50
izba 4,80*3,23	15,50
Výmera bytu bez pivnice	42,72
pivnica A 1,85*1,58	2,92
pivnica B 4,30	4,30
garáž 3,24*4,65	15,07
Vypočítaná podlahová plocha	65,01

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

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	4,40
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,79
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,03
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,64
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,40
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,76
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,64
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,76
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,44
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,40
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,76
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,76
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,76
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,76
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	5,27
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	2,50	2,50	2,20
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	3,52
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,20

26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,20
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,64
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútorňý plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,76
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,50	5,00	4,40
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,27
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	7,03
35	Ostatné	2,50	2,50	6,25	5,49
Spolu		100,00		113,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

1,00

$$k_v = 113,75 / 100 = 1,1375$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_M [Eur/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,057 * 0,939 * 1,1375 *$$

$$VH = 1\,409,63 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,40	1981	175	45	1,13
2	Zvislé konštrukcie	15,79	1981	140	45	5,08
3	Stropy	7,03	1981	140	45	2,26
4	Schody	2,64	1981	140	45	0,85
5	Zastrešenie bez krytiny	4,40	1981	110	45	1,80
6	Krytina strechy	1,76	2012	60	14	0,41
7	Klampiarske konštrukcie	0,88	1981	55	45	0,72
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,64	1981	50	45	2,38
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,76	1981	65	45	1,22
10	Vnútorňé keramické obklady	0,44	1981	50	45	0,40
11	Dvere	0,44	2012	65	14	0,09
12	Okná	4,40	2012	65	14	0,95
13	Povrchy podláh	0,44	2012	48	14	0,13
14	Vykurovanie	0,00	1981	0	0	0,00

15	Elektroinštalácia	1,76	1981	50	45	1,58
16	Bleskozvod	0,88	1981	50	45	0,79
17	Vnútorňý vodovod	1,76	1981	50	45	1,58
18	Vnútorňá kanalizácia	1,76	1981	50	45	1,58
19	Vnútorňý plynovod	0,88	1981	50	45	0,79
20	Výťahy	0,00	1981	0	0	0,00
21	Ostatné	1,76	1981	50	45	1,58
22	Úpravy vnútorňých povrchov	5,27	2014	65	12	0,97
23	Vnútorňé keramické obklady	2,20	2014	40	12	0,66
24	Dvere	3,52	2014	65	12	0,65
25	Povrchy podláh	2,20	2014	48	12	0,55
26	Vykurovanie	2,20	1981	50	45	1,98
27	Elektroinštalácia	2,64	1981	50	45	2,38
28	Vnútorňý vodovod	0,88	1981	50	45	0,79
29	Vnútorňá kanalizácia	0,88	1981	50	45	0,79
30	Vnútorňý plynovod	0,44	1981	50	45	0,40
31	Ohrev teplej vody	1,76	2014	30	12	0,70
32	Vybavenie kuchýň	4,40	2014	23	12	2,30
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	5,27	2014	45	12	1,41
34	Bytové jadro bez rozvodov	7,03	2014	55	12	1,53
35	Ostatné	5,49	2014	40	12	1,65
Opotrebenie						42,08%
Technický stav						57,92%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 409,63 Eur/m ² * 65,01m ²	91 640,05
Technická hodnota	57,92% z 91 640,05 Eur	53 077,92

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Nová Ves nad Žitavou, vedľa hlavnej cesty smer Vráble - Zlaté Moravce na okraji obce ktorá je v blízkosti okresného mesta Zlaté Moravce a krajského mesta Nitra. Pozemok je zastavaný stavbou rodinného domu. Obec je vybavená verejnými rozvodmi vody, elektriny, plynu a kanalizácie.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom je určený na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech SLSP a. s. Bratislava a viaceré exekučné záložné práva.

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: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	10	6,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,330	30	9,90
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,800	7	12,60

4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,060	6	0,36
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,800	6	10,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,200	9	10,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,600	7	4,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,330	6	1,98
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	4	2,40
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			145	134,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 134,04 / 145$	0,924
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_B = TH * k_{PD} = 53\,077,92 \text{ Eur} * 0,924$	49 044,00 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 1575

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce, zastavaný bytovým domom a príslušenstvom, v oblasti s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok je prístupný po spevnenej komunikácii, s možnosťou napojenia elektrinu, plyn, a vodovod.

Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Podiel bytu č. 2 na spoločnom pozemku o výmere 1828 m² je vo veľkosti 65/499 = 238,11 m².

Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem vo výške 40 % z východiskovej hodnoty krajského mesta Nitra.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
3119/125	zastavaná plocha a nádvorie	280,00	1/1	65/499	36,47
3119/129	zastavaná plocha a nádvorie	1548,00	1/1	65/499	201,64
Spolu výmera					238,11

Obec:

Nová Ves nad Žitavou

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 10,62 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90

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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh. možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,1067
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 10,62 \text{ Eur/m}^2 * 4,1067$	43,61 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 3119/125	$280,00 \text{ m}^2 * 43,61 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 65/499$	1 590,59
parcela č. 3119/129	$1 548,00 \text{ m}^2 * 43,61 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 65/499$	8 793,66
Spolu		10 384,25

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.2 na 2.p.	1/1	49 044,00
Pozemky		
LV 1575 - parc. č. 3119/125 (36,47 m ²)	1/1 z 65/499	1 590,59
LV 1575 - parc. č. 3119/129 (201,64 m ²)	1/1 z 65/499	8 793,66
Spolu pozemky (238,11 m²)		10 384,25
Všeobecná hodnota celkom		59 428,25
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		59 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdeväťtisícštyristo Eur		

V Nitre, dňa 26.02.2026

Ing. Andrej Gálik



IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku z 23.1.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1575 čiastočný k. ú. Nová Ves nad Žitavou zo dňa 26.2.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 3119/125 k. ú. Nová Ves nad Žitavou zo dňa 26.2.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu
- Zameranie a nákres skutočného stavu bytu
- Fotodokumentácia

predmet: FW: Objednávka znaleckého posudku, HP002/26

od: Jozef Schmidt <schmidt@HeyPay.sk>

datum: 23. 1. 2026, 11:03

re: Andrej Gálik <info@agmreality.sk>, Andrej Galik <agmreality@gmail.com>

dobrý deň,
prílohu zasielam ešte výzvy zaslané vlastníkovi.

Pozdravom / Kind regards

Jozef Schmidt

Právnický oddelenie

HeyPay

HeyPay s.r.o.

Právnická 2

811 02 Bratislava

om: Jozef Schmidt

nt: Friday, January 23, 2026 10:47 AM

o: 'Andrej Gálik' <info@agmreality.sk>; 'Andrej Galik' <agmreality@gmail.com>

bject: Objednávka znaleckého posudku, HP002/26

dobrý deň,

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o
stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby
predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Adresa: Nová Ves nad Žitavou, katastrálne územie: Nová Ves nad Žitavou

Adresa nehnuteľnosti: Nová Ves nad Žitavou 214, 951 51 Nová Ves nad Žitavou.

Termín sprístupnenia: 16.02. – 19.02. – Poprosím uviesť termín a čas obhliadky.

Typ nehnuteľnosti: Byt

Navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s.

Oznámka:

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 7 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby
súhlasom. V prípade, že nie je možné z objektívnych príčin v uvedenej lehote vypracovať a dodať znalecký
posudok, žiadame zaslať e-mailom na adresu drazby@heypay.sk požiadavku na predĺženie lehoty s
odôvodnením dôvodu, pre ktorý nemôže byť dodaný znalecký posudok v lehote. V prípade, že znalec nemá
kompletné podklady k vypracovaniu znaleckého posudku, oznámi túto skutočnosť bezodkladne na
e-mailovú adresu drazby@heypay.sk ihneď ako takúto skutočnosť zistil.

V prípade, že predmet dražby nebude v stanovenom termíne sprístupnený, žiadame Vás, aby ste ihneď
kontaktovali správcu dražby, ktorý Vám upresní ďalší postup.

o výsledku sprístupnenia informujte obratom správcu dražby.

Kontakt:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 403 Nitra
Obec : 500631 Nová Ves nad Žitavou
Katastrálne územie : 841943 Nová Ves nad Žitavou

Dátum vyhotovenia : 26.2.2026
Čas vyhotovenia : 10:45:56
Údaje platné k : 25.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1575 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3119/125	280	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3119/129	1548	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

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
214	3119/125	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)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
	2	2	65/499
Súpisné číslo	Miestna časť		
214			

Iné údaje: Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Spoluvlastnícky podiel
----------------	---	------------------------

5	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
	Patkolo Tomáš r. Patkolo, Sídli. Lúky 1129/48, Vráble, PSČ 952 01, SR, Dátum narodenia: 12.02.1992	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 6835/21 - 156/21	
	Iné údaje: Z 3501/25, -76/25	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
Začatie výkonu záložného práva veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653, zavkladované pod V 4395/2021, formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe nehnuteľnosti - byt č.2, 2.p., č. vchodu 0, v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel 65/499 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku, podľa P 454/25 - 114/25		
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 5	Zákonné záložné právo podľa §15 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov k bytu č.2/II. v celosti a k spoluvlastníckemu podielu 65/499 na spoločných častiach, zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemkoch podľa Z 3894/2020 -80/20, 156/21
Vlastník poradové číslo 5	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (IČO: 00 151 653) podľa V 4395/21 zo dňa 3.6.2021 k bytu č.2/II., o.č.0 v celosti a k spoluvlastníckemu podielu 65/499 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku-110/21, 156/21
Vlastník poradové číslo 5	Exekučný príkaz Ex 213 EX 704/23-46 na zriadenie exekučného záložného práva na byt č.2/II., o.č.0 v celosti a spoluvlastnícky podiel : 65/499 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku (EÚ Nitra - JUDr.Erik Tóth) v prospech oprávneného Generali Česká pojišťovna, a.s. Spálená 75/16, 110 00 Praha, IČO:45 272 956, zast.Generali Poist'ovňa, pobočka poisťovne z iného členského štátu, Lamačská cesta 3/A, 841 04 Bratislava, IČO: 54 228 573, podľa Z 215/24 - 2/24
Vlastník poradové číslo 5	Exekučný príkaz Ex 213 EX 821/23-50 na zriadenie exekučného záložného práva na byt č.2/II., o.č.0 v celosti a spoluvlastnícky podiel : 65/499 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku (EÚ Nitra - JUDr.Erik Tóth) v prospech oprávneného : Vladimír Virág , M.R. štefánika 462/7, Levice 93401, nar. 28.10.1966 zast. Advokátska kancelária JUDr. Jakub Mandelík s.r.o. Bratislava podľa Z 216/24 - 3/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Nitra	Nová Ves nad Žitavou	Nová Ves nad Žitavou
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3119/125 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 26. 2. 2026 10:50:11		Bez autorizácie	
Údaje platné k 25. 2. 2026 18:00:00			

Zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu

uzatvorená v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov v spojení s ust. § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“)

medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

Predávajúca:

Meno a priezvisko: Mgr. Soňa Pastierová, rod. Školníkovičová
Dátum narodenia: 05.06.1976
Rodné číslo: 765605/7981
Trvale bytom: Ku Gáborke 392/60, 951 01 Štitáre
Štátna príslušnosť: SR
Stav: slobodná

(ďalej v texte tiež ako „Predávajúca“)

(ďalej v texte tiež ako „Zmluvné strany“, ak podľa tejto zmluvy koná a zodpovedá spolu s Kupujúcimi)

Kupujúci 1:

Meno a priezvisko: Andrej Hraška, rod. Hraška
Dátum narodenia: 27.06.1983
Rodné číslo: 830627/6935
Trvale bytom: 941 62 Kmet'ovo 217
Štátna príslušnosť: SR
Stav: slobodný

Kupujúci 2:

Meno a priezvisko: Veronika Záhorská, rod. Záhorská
Dátum narodenia: 06.05.1988
Rodné číslo: 885506/7078
Trvale bytom: 951 51 Nová Ves nad Žitavou 214
Štátna príslušnosť: SR
Stav: slobodná

(ďalej v texte tiež ako „Kupujúci“)

(ďalej v texte tiež ako „Zmluvné strany“, ak podľa tejto zmluvy koná a zodpovedá spolu s Predávajúcou)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu (ďalej v texte tiež ako „Zmluva“) za nižšie dohodnutých podmienok s nasledovným obsahom:

Článok I **Predmet Zmluvy**

1. Predávajúca je výlučnou vlastníčkou nasledovných nehnuteľností:

- a) Bytu č. 2, s celkovou výmerou plochy bytu s príslušenstvom (bez plochy balkónu) vrátane pivnice a garáže 65 m², ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorý sa nachádza na 2. poschodí, vchod číslo 0, Bytovky súpisné číslo 214 v obci Nová Ves nad Žitavou, postavenom na pozemku parcely registra „C“, parcelové číslo 3119/125 zastavané plochy a nádvoria o výmere 280 m² v podiele 1/1, t.j. v celku (v texte tiež ako „Bytový dom“),
- b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu o veľkosti 65/499 vzhľadom k celku,
- c) spoluvlastníckeho podielu na pozemku parcely registra „C“ parcelové číslo 3119/125 zastavané plochy a nádvoria o výmere 280 m², na ktorej je postavený Bytový dom súpisné číslo 214, ktorá prináleží k domu vo veľkosti 65/499 vzhľadom k celku.
- d) spoluvlastníckeho podielu na pozemku parcely registra „C“ parcelové číslo 3119/129 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1548 m², pozemok, na ktorom je dvor ktorý prináleží k Bytovému domu vo veľkosti 65/499 vzhľadom k celku.
- e) garáže č. 2 o výmere 16 m² nachádzajúcej sa na 1 podlaží vchod č. 2 Bytového domu súpisné číslo 214.

všetko zapísané na LV č. 1575 pre obec Nová Ves nad Žitavou, okres Nitra, Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru (ďalej aj ako „Katastrálny odbor“) pre obec Nová Ves nad Žitavou, katastrálne územie Nová Ves nad Žitavou.

2. K predávanému Bytu a nebytovému priestoru v Bytovom dome je zriadené záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome na základe § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Pozemok, na ktorom je postavený Bytový dom so súpisným číslom 214 nachádzajúci sa na parcele registra „C“ parcelové číslo 3119/125 o výmere 280 m² zastavané plochy a nádvoria ako i pozemok parcely registra „C“ parcelové číslo 3119/129 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1548 m² t.j. pozemok, na ktorom je dvor ktorý prináleží k Bytovému domu je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov Bytového domu.

4. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu pozemku je uvedená v bode 1. Písm. c).
5. Predávajúca týmto vyhlasuje, že Byt je v jej výlučnom vlastníctve v podiele 1/1, že je spoluvlastníkom spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu vo veľkosti 65/499 vzhľadom k celku a že je spoluvlastníkom pozemku parcely registra „C“ parcelové číslo 3119/125 o výmere 280 m² zastavané plochy a nádvoria, na ktorej je Bytový dom súpisné číslo 214, ktorá prináleží k domu vo veľkosti 65/499 vzhľadom k celku a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parcely registra „C“ parcelové číslo 3119/129 o výmere 1548 m² zastavané plochy a nádvoria, pozemok, na ktorom je dvor ktorý prináleží k Bytovému domu vo veľkosti 65/499 vzhľadom k celku a garáže č. 2 o výmere 16 m² nachádzajúcej sa na 1 podlaží vchod č. 2 Bytového domu.
6. Predávajúca touto Zmluvou predáva Kupujúcim Predmet Zmluvy špecifikovaný v bode 1 tohto článku do ich výlučného podielového spoluvlastníctva v pomere 1/1.

Článok II.

Popis a technický stav Predmetu Zmluvy

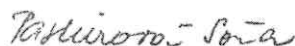
1. Predávaný Byt č. 2 sa nachádza na 2 poschodí Bytovky súpisné číslo 214 v obci Nová Ves nad Žitavou a pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva: kuchyňa, kúpeľňa, chodba, WC, pivnica č. 2 nachádzajúca sa na 1 podlaží vchodu č. 1 Bytového domu súpisné číslo 214.
Celková výmera plochy Bytu (bez plochy balkónu) vrátane pivnice a garáže je 65 m².
2. Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie a to vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, kanalizácie) okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, vstavaná skriňa, poštová schránka, zvonček.
3. Vlastníctvo Bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohrozené jeho vstupnými dverami do Bytu a do príslušenstva umiestneného mimo Bytu, vrátane zárubní a hlavných uzatváracích ventilov prívodu studenej vody, plynu a elektrických poistiek pre byt. Priečka oddelujúca Byt od spoločných priestorov je v podielovom spoluvlastníctve vlastníka Bytu a vlastníkov spoločných priestorov.
4. Kupujúci vyhlasujú, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil s technickým stavom Predmetu Zmluvy jeho obhliadkou na mieste samotnom a v tomto stave ho preberajú.
5. Predávajúca vyhlasuje, že Predmet Zmluvy nemá žiadne vady, o ktorých by vedela a považovala za potrebné na ne kupujúcich osobitne upozorniť, že je v dobrom technickom stave a zodpovedá bežnému technickému opotrebeniu.
6. Predávajúca vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy neexistujú daňové alebo iné nedoplatky, týkajúce sa nehnuteľností, pričom Predávajúca ručí za to, že nevzniknú z tohto titulu žiadne finančné nároky voči Kupujúcim ani po povolení vkladu ich vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností.
7. Predávajúca ručí za vlastníctvo predávanej nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. I. tejto Zmluvy, za jej právny stav, a za to, že je úplne neobmedzená vo svojich dispozičných právach k nej. Ďalej Predávajúca ručí za to, že v súčasnosti nie je vedený, a ani

príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi SR v platnom znení.

7. Akékoľvek spory a nároky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace sa budú riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou zmluvných strán v dobrej viere a s dobrým úmyslom. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak akékoľvek spory alebo nároky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace nevyriešia dohodou, rozhodne o nich vecne príslušný súd.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili, pričom všetky ustanovenia Zmluvy sú im zrozumiteľné a dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavovaná ani v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a že sú oprávnení s Predmetom Zmluvy nakladať a ich spôsobilosť nie je ničím obmedzená, čo Zmluvné strany nižšie potvrdzujú svojimi podpismi.

V Novej Vsi nad Žitavou 09.12.2013

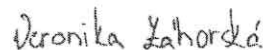
V Novej Vsi nad Žitavou 09.12.2013



Mgr. Soňa Pastierová
Predávajúca



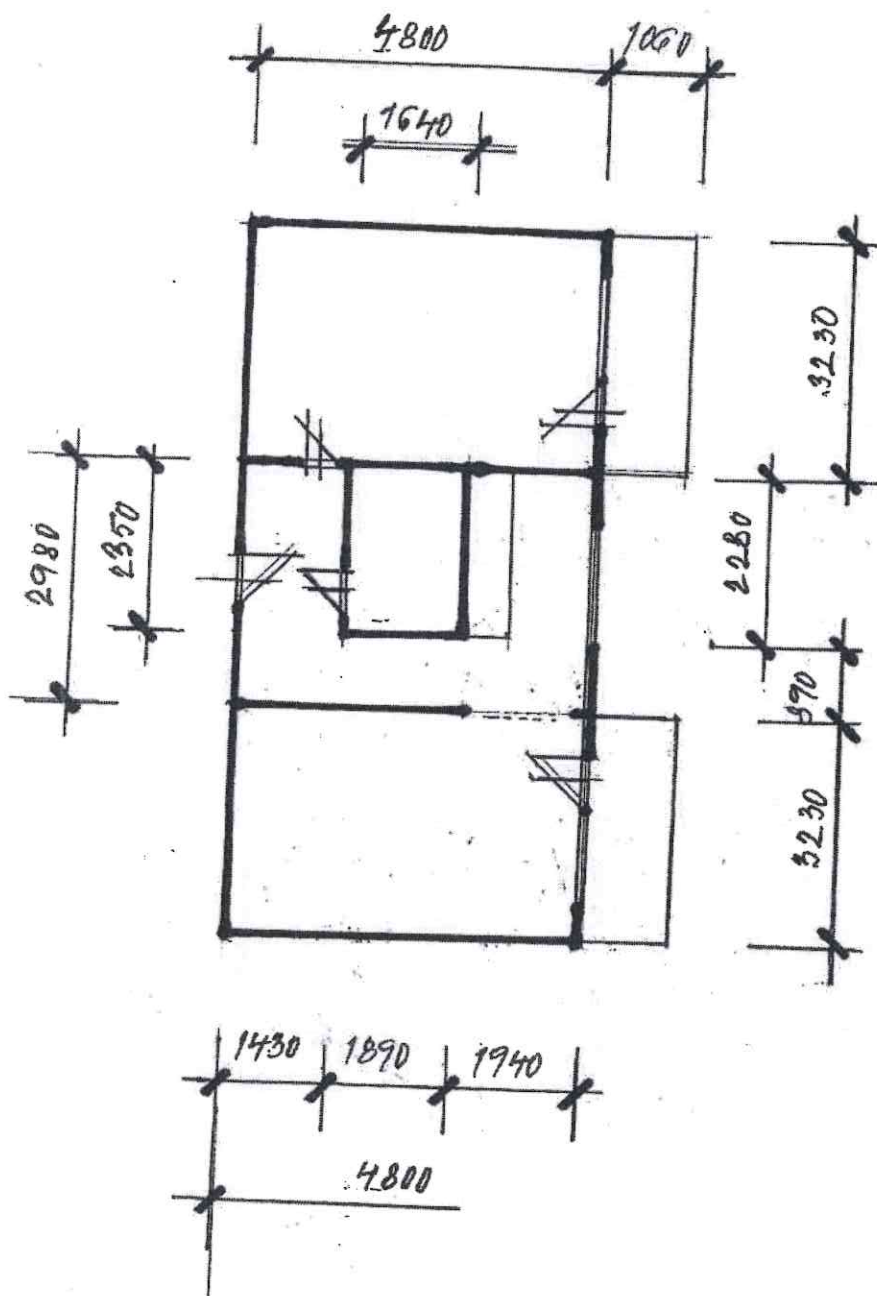
Andrej Hraška
Kupujúci



Veronika Záhorská
Kupujúca

Prílohy:

1. Vyhlásenie Správcu





Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6



Fotka č. 7



Fotka č. 8



Fotka č. 9



Fotka č.10



Fotka č. 11



Fotka č. 12

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 23/2026.

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

Podpis znalca



