

Znalec : Evidenčné číslo 910840

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

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ : HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava. IČO : 44842114

Číslo spisu / objednávky/ : objednávka zo 17.06.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 115 / 2026

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.17 na 2.p.bytového domu s.č.1509,
Sládkovičova or.č.17, s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom k pozemku,
parc.č.700/13, k. ú. Žiar nad Hronom pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):

27 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 17.06.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.17 na 2.p.bytového domu s.č.1509, Sládkovičova or.č.17, s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom k pozemku, parc.č.700/13, k. ú. Žiar nad Hronom.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

18.07.2026

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

03.08.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku z 17.06.2026
- Potvrdenie BSD č.1509 Žiar nad Hronom o užívaní bytového domu
- Kúpna zmluva z 27.7.2016
- Znalecký posudok číslo 281/2021 vyhotovený znalcom Ing.Ludmila Beczányiová dňa 11.8.2021.
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu bytu č.17 na 2.p.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2664 čiastočný k. ú. Žiar nad Hronom zo dňa 15.6.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 700/13 k. ú. Žiar nad Hronom zo dňa 31.7.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- 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 Vyparína 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 3. 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu stavieb. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. 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. Znalci nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností realizovaných v obci, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacej metódy.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie 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:

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

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:

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

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:

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

- 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 kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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 zataženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2664 ČIASTOČNÝ

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

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
700/13	427	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
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

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1509	700/13	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 OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vchod (číslo) 17	Poschodie 2	Číslo bytu 17	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2247/221149
Súpisné číslo 1509	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
39	Mihálik Mário r. Mihálik, Sládkovičova 1509/17, Žiar nad Hronom, PSČ 965 01, SR, Dátum narodenia: 21.11.1999		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 04.10.2021 - V-133/2022 - pol.191/22		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P-157/2024 - poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 06.08.2024 pre záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653, SR, ktorý realizuje záložné právo predajom nehnuteľnosti bytu č. 17 na 2.p., vo vchode č.17 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu č.s.1509 a pozemku CKN parc.č.700/13 o veľkosti 2247/221149 na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - pol.885/24		-
Správca - Neevidovaný			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaný			

Ostatné priestory nevyžiadané.

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 39	Záložné právo ku garsónke č.17 na základe §15 odstavce 1 Zák.č.182/93 Z.z. a Zák.č.151/95 Z.z. v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov: Bytové spoločenstvo domu č.1509
Vlastník poradové číslo 39	V-2295/2021 - Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR na základe zmluvy zo dňa 1.10.2021 na byt č. 17, na 2. p., vchod č. 17 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu č. súp. 1509 a na CKN parc. č. 700/13 o veľkosti 2247/221149 - pol. 1494/21

ČASŤ C: ĽARCHY

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.7.2026 bez účasti vlastníka bytu, ktorý neumožnil vstup do bytu.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 8.7.2026 iba z exteriéru

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia bytu z predmetného znaleckého posudku. Popis a technické vybavenie bytu je prevzaté z predmetného znaleckého posudku č.281/2021.

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.17 na 2.p.

Pozemky:

- parc.č.700/13 - podiel 2247/221149

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

Neboli zistené.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívach 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.17 na 2.p.

POPIS

Bytový dom sa nachádza v širšom centre okresného mesta Žiar nad Hronom b bytovej a občianskej zástavbe sídliska na Sládkovičovej ulici. Bytový dom má desať obytných nadzemných podlaží. Na prízemí sa nachádza obchod a spoločenská miestnosť. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1976.

Byt č.17 sa nachádza na 2.p. a dispozične pozostáva z 1 obývacej miestnosti, predsieni a sociálneho zariadenia, loggie. Podlahová plocha bytu meria 22,48

m2.Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je vo veľkosti 2247/221149.

Bytový dom má od roku 2018 nový výťah a strojovňu.Byt č.17 bol v roku 2016 rekonštruovaný s obnovou povrchov, podláh, inštalácií a vybavenia sociálneho zariadenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 3,427*4,837	16,58
soc,zariad,1,781*1,2+0,85*1,34	3,28
predsieň 1,575*1,24+(0,85*1,575)/2	2,62
Vypočítaná podlahová plocha	22,48

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m²

Koeficient konštrukcie: k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

Počet izieb: 1

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	4,71
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,96
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,53
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,82
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,71
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,88
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,82
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,88
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,47
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,47
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,71

13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,35
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,88
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	1,88
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,88
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,82
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,88
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,52
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,13
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,88
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,53
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,35
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,11
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,10	1,10	1,04
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,10	1,10	1,04
30	Vnútorňý plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,88
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,88
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,65
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,76
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,82
	Spolu	100,00		106,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

1,02

$$k_v = 106,25 / 100 = 1,0625$$

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

$$V_H = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,199 * 1,037 * 1,0625 *$$

$$V_H = 1\,535,10 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.17 na 2.p.	1976	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,535,10 \text{ Eur/m}^2 \cdot 22,48 \text{ m}^2$	34 509,05
Technická hodnota	50,00% z 34 509,05 Eur	17 254,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom s.č.1509 sa nachádza na ulici Sládkovičovej v okresnom meste Žiar nad Hronom. Od centra okresného mesta sú nehnuteľnosti vzdialené približne 1,5 km. Ide o zastavanú časť mesta obytnými domami, v blízkosti sa nachádza občianska vybavenosť okresného mesta, nemocnica, základná škola, železničná stanica.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom a byt sú využívané na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené. Na byte č.17 viazne záložné právo v prospech SLSP a. s. Bratislava.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,75.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

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 v rovnováhe	III.	0,800	10	8,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,400	30	72,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,600	6	9,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,600	8	12,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,800	6	4,80

9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	2,400	5	12,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,600	9	14,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,080	7	0,56
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,400	7	16,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,600	6	9,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	4	3,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	5	8,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,600	20	32,00
	Spolu			145	234,96

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 234,96 / 145$	1,62
Všeobecná hodnota	$V_{SHB} = TH * k_{PD} = 17\,254,53 \text{ Eur} * 1,620$	27 952,34 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV2664

POPIS

Pozemok pod bytovým domom sa nachádza v zastavanom území obce, v centre okresného

mesta a je s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. V okolí neboli zistené znečistenia ovzdušia. Podiel bytu č.17 na pozemku je vo veľkosti $2247/221149 = 4,34 \text{ m}^2$.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
700/13	zastavaná plocha a nádvorie	427,00	1/1	2247/221149	4,34

Obec: Žiar nad Hronom
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_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	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	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	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	7,6050
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 7,6050$	75,75 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SH_{POZ}} = 1/1 * 2247/221149 * 32\,345,25 \text{ Eur}$	328,65 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 700/13	$427,00 \text{ m}^2 * 75,75 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 2247/221149$	328,65
Spolu		328,65

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spolu vl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.17 na 2.p.	1/1	27 952,34
Pozemky		
LV2664 - parc. č. 700/13 (4,34 m ²)	1/1 z 2247/221149	328,65
Všeobecná hodnota celkom		28 280,99
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		28 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťosemtisícristo Eur		

V Nitre, dňa 03.08.2026

Ing. Andrej Gálik

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku z 17.06.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2664 čiastočný k. ú. Žiar nad Hronom zo dňa 15.6.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 700/13 k. ú. Žiar nad Hronom zo dňa 31.7.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie BSD č.1509 Žiar nad Hronom o užívaní bytového domu
- Kúpna zmluva z 27.7.2016
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu bytu č.17 na 2.p.
- Fotodokumentácia



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



Fotka č. 5

V. Z004EALECKÁ 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 115/2026.

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

Podpis znalca