

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha, E.M. Šoltésovej č.40, 953 01 Zlaté Moravce
Evidenčné číslo: 912898
číslo telefónu, mobil: 0903427691
znalec.rajnoha@gmail.com

Zadávateľ: U9.a.s. Zelinárska č.6, 821 08 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 25.02.2026.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 18/2026

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bytu č.16/4.p - (3.p-4.N.P), o.č.4, v bytovom dome s.č.1570 na parc.č. 2483/2, katastrálneho územia Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 34(17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. **Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.16/4.p., (3.p-4.N.P), o.č.4, v bytovom dome s.č.1570 na parc.č. 2483/2, katastrálneho územia Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce, okres Zlaté Moravce.

2. **Účel znaleckého posudku:** organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. **Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok**
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):20.03.2026.

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 20.03.2026.

5. **Podklady na vypracovanie posudku :**

5.a) **Dodané zadávateľom :**

Objednávka na vypracovanie ZP zaslaná z DS, U9a.s, Zelinarska č.6, 821 08 Bratislava zo dňa 25.02.2026. Zmluva o prevode vlastníctva bytu uzatvorená medzi mestom Zlaté Moravce a kupujúcimi Jozefom Gubom ako i Mgr.Oľgou Gubovou uzatvorená dňa 17.apríla 2002 pod č.vkladu V 465/02 zo dňa 27.06.2002 s výpočtom ceny bytu.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

b) **Podklady získané znalcom:**

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5093-čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce zo dňa 19.03.2026.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5093-čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce zo dňa 20.03.2026.

Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Zbgis mapky zo dňa 19.03.2026, k.ú.Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce.

6. **Použité právne predpisy a literatúra:**

Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.47/2009,v znení vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z.

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

- Zákon č.93/2006 Z.z.,ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Zákon č.65/2018 Z.z.,ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z. v znení vyhlášky MS SR č.160/2023 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch,tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb,Žilinská univerzita – Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

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 neprímeranou pohnutkou.

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 4. štvrtrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená s 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 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, v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z., v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z., v znení vyhlášky MS SR č.47/2009, v znení vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacía metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciacie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený na základe podlahovej plochy v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený

kk - koeficient vyjadrujúci nárast cien

kvb - koeficient vplyvu vybavenosti - použité cenové podiely podľa prílohy č.5

km - koeficient vyjadrujúci územný vplyv, podľa tabuľky č.2.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.štvrtrok 2025, ako najbližšie dostupný koeficient k 1.kvartálu roka 2026 t.j.4,057.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHs = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zisťovaní všeobecnej hodnoty pozemkov je možné použiť výpočet urobený polohovou diferenciaciou, alebo porovnávacía ako i výnosovou metódou. V mojom prípade hodnota pozemku je vypočítaná polohovou diferenciaciou vzhľadom na nedostatok údajov pre porovnávanie. Výnosová metóda v danom prípade nie je možná pre výpočet v záporných hodnotách.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Predmetom posúdenia je byt č.16/4.p.,-(3.p-4.N.P), vchod č.4 v bytovom dome s.č.1570 na parc.KN č.2483/2, katastrálneho územia Zlaté Moravce, Ul. Dukelská, obec Zlaté Moravce, okres Zlaté Moravce. Nehnuteľnosť je v katastrí nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č.5093 - čiastočný, k. ú. Zlaté Moravce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

podľa listu vlastníctva č.5093-čiastočný, k.ú. Zlaté Moravce

A. Majetková podstata:

parc.č.2483/2 zastavana plocha a nádvorie o výmere 374 m²

Stavby:

bytový dom s.č.1570 na parc.č.2483/2

B. Vlastníci:

Byty.		Byt č.16
Vchod : 4	poschodie 4	
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spol. podiel k pozemku:		
	7649/239786

11.Gubová Oľga r. , , , PSČ , ,

Dátum narodenia:

Spoluovlastnícky podiel:

1/4

Iné údaje:

Vzdanie sa záložného práva, Z 128/2012-p.z.160/2012

Vzdanie sa záložného práva, Z 129/2012-p.z.161/2012

Poznámky :

Začatie výkonu záložného práva veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava , IČO 00151653 formou predaja
 vch.4,4p, v bytovom dome súp.č.1570 na CKN
 častiach a spoločných zariad.domu a k pozemku.....
 základe V 1973/2011_P 21/2026.-č.z.174/26;

Správca - Neevidovaní
 Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

C. Ľarchy:

- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov podľa zákona č.182/9,§15 a čl.10/2 zmluvy o prevode;

Vlastník poradové číslo 11 Pod V 1973/2011 sa zriaďuje záložné práv v prospech

Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 nanehn.byt č.16,
 dome s.č.1570 na parc.č. 2483/2, podiel....
 7649/239786 poľa Zmluvy o splátkovom úvere
 údaje uvedené v listine .-p.z.64/12;

podľa listu vlastníctva č.5093-čiastočný, k.ú. Zlaté Moravce

A. Majetková podstata:

parc.č.2483/2 zastavana plocha a nádvorie o výmere 374 m²

Stavby:

bytový dom s.č.1570 na parc.č.2483/2

B. Vlastníci:

Byty.		Byt č.16
Vchod : 4	poschodie 4	
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spol. podiel k pozemku:		
	7649/239786

34. Kinčik Martin r. , PSČ ,
 Dátum narodenia:
 Spoluvlastnícky podiel: 3/4

Iné údaje:

Z 1730/2022.-č.z.2470/22;
 Z 1731/2022.-č.z.2472/22;
 Z 1792/2022.-č.z.2511/22;
 P 276/2022.-č.z.2546/22;

Poznámky :

Úrad špeciálnej prokuratúry Generálnej prokuratúry SR vydal Uznesenie VII/3 Gv 122/19/1000-540 zo dňa 20.11.2023....
 v bytovom dome s.č.1570 na CKN parc.č.2483/2 v podiele 3/4;.....
 spoločn. zariadeniach domu a pozemku.....
 veta tretia Trestného poriadku s poukazom
 zakazuje so zaisteným majetkom nakladať, P 217/2023.-č.z.1171/23;
 Začatie výkonu záložného práva veriteľa : Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomáikova 48, 832 37 Bratislava
 vch.4, 4p, v bytovom dome.....
 častiach a spoločných zariad. domu
 základe V 1973/2011). P21/2026.-č.z.174/26;

Správca - Neevidovaní
 Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

C. Ďarchy:

- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov podľa zákona č.182/9,§15 a čl.10/2 zmluvy o prevode;
 Vlastník poradové číslo 34 Pod V 1973/2011 sa zriaďuje záložné práv v prospech
 Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na nehn.byť č.16,
 dome s.č.1570 na parc.č.2483/2, podiel....
 7649/239786 pola Zmluvy o splátkovom úvere
 údaje uvedené v listine .-p.z.64/12;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 20.03.2026 za účasti zástupcu DS.
 Zameranie bolo vykonané dňa 20.03.2026.
 Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.03.2026.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia nebola predložená a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Skutočne namerané podlahové plochy sú nasledovné:	0,00
predsieň 1,21*3,45	4,17
chodba 1,17*3,46	4,05
WC 0,93 *1,18	1,10
kúpeľňa 1,75*2,43	4,25
kuchyňa 2,92* 3,46	10,10
komora(šatník)1,68*2,27	3,81
izba 3,45*3,61	12,45
izba 3,46*4,11	14,22
izba 3,45*4,78	16,49
iné vedľajšie 1,75* 1,07	1,87
pivnica č.16 1,66*2,32	3,85

Vypočítaná podlahová plocha	76,36
balkón 0,89*3,55	3,16

Skutočné rozmery v porovnaní s rozmermi uvedenými v KZ sú nasledovné 76,49 m²- 76,36 m²= -0,13 m². Skutočný stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Obhliadkou bolo zistené že zakres BD s.č.1570 ako i zápis domu a bytu súhlasí so skutočnosťou. Byt je umiestnený na 4.N.P- 3 poschodie.

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

Stavby
Byt č. 16/4.p., (3.p.-4.N.P), pivnica č.16, vchod č.4, bytový dom s.č.1570.
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2483/2 (11,93 m ²)

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

Stavby:-

Pozemky:-

h/ informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov : -

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 16/4.p.,(3.p - 4.N.P), vchod č.4, pivnica č.16, bytový dom s.č.1570.

POPIS

Bytový dom je postavený ako samostatne stojaci. Má 9 podlaží vrátane suterén. Suterénne priestory sú s využitím, ako pivnice, kočikareň, práčovňa atď.

Nosná konštrukcia domu je panelová s nameranou hrúbkou 35 cm i so zateplením. Dom má centrálné schodisko a jeden osobný výťah. Byt je umiestnený na prízemí v krajnej sekcii bytového domu smerom na juho východnú stranu ako prevažujúcu.

V bytovom dome vzhľadom na chýbajúce vnútorné keramické obklady určujem koeficient 0 a koeficient povrchu podláh 0,80 s povrchovou úpravou s cementovým poterom prevažujúcim. Vo vstupnom priestore po podlažiach sú položené keramické dlažby. Vstupné dvere sú plástové a tak u tejto položky uvažujem s kvb= 1,1, okná v spoločných priestoroch suterénu sú plástové a tak u týchto položiek uvažujem s kvb= 1,15.

Posledná rekonštrukcia vrátane zateplenia a urobena vonkajších omietok vrátane rekonštrukcie balkónov bola urobená v roku 2007, taktiež boli osadené plástové okná a dvere a bolo i urobené osadenie elektronických hlásnikov a tak u položky zvislé konštrukcie uvažujem s kvb= 1,15 ako i u položky úpravy vonkajších povrchov.

Bytový dom hodnotím, ako bytový dom s výbornou údržbou.

Byt je trojizbový 1.kategórie s príslušenstvom, predsieň, chodby, WC, kúpelne, kuchyne, komory-(šatníka) a iných vedľajších priestorov a pivnice č.16. Umiestnenie bytu je na 3.poschodí t.j. na 4.N.P.

V byte nie je vidieť žiadnu investíciu do prvkov krátkodobej či dlhodobej životnosti. Povrchy podláh v izbách sú položené dubové parkety a u ostatných miestností sú lepené PVC a tak u položky podláh uvažujem s kvb= 1,0, bytové jadro je pôvodné panelové a tak uvažujem s kvb= 1,5. Dvere sú plné hladké a tak uvažujem s kvb= 1,0, okná plastové s kovovými žaluziami i s dverami na balkón ktoré sú zahrnuté v položke ostatné s uvažovaným kvb= 1,65. Omietky stien sú vápenné hladké, obklady stien v kuchyni pri sporáku a dreze ako i vo väčšej časti kúpelne nad 1,65 m ako i s obkladom vane, v samostatnom WC však obklady stien chýbajú a tak je uvažované u tejto položky s kvb= 0,70. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva s rozvinutou šírkou 1,80 m, umývací drez je smaltovaný s pákovou batériou, ako i osadeným digestorom, sporák je osadený plynový s el. rúrou. U položky vybavenia kuchyne uvažujem s kvb= 1,0. V kúpeľni sú pôvodné zariadenie predmety i s obkladmi stien do výšky 1,65 m. Je osadená vaňa liatinová smaltovaná a umývadlo s pákovými výtokovými batériami. U samostatného WC je osadené WC kombi a tak u položky vnútorného hygienického zariadenia vrátane WC uvažujem s kvb= 1,0. Vykurovanie bytu je ústredné s diaľkovou dodávkou tepla cez plechové radiátory s osadenými meračmi tepla a tak u danej položky uvažujem s kvb= 1,15. V byte je vybudovaný rozvod teplej a studenej vody, elektroinštalácie, telefónu televízie a zemného plynu.

Byt má samostatné meranie studenej a teplej vody, zemného plynu a elektriny.

Pri posudzovaní bytu uvažujem, že byt je nerekonštruovaný s pôvodným typovým vybavením- (bez rekonštrukcie jadra a kuchyne).

Vek stavby bytového domu s.č. 1570 na parc.č. 2483/2 určujem na základe údajov uvedeného v zmluve o prevode v časti výpočtu pre výpočet ceny na prevod vlastníctva mestských bytov spájajúcej sa s rokom 1973. Vek stavby BD a bytu v ňom je teda 53 rokov. Životnosť panelového bytového domu určujem na 80 rokov.

Východisková hodnota (Vh)-bytu sa vypočíta podľa vzťahu

$$Vh = M \cdot Ru \cdot kcu \cdot kk \cdot kvb \cdot km \quad (\text{Euro}), \text{ kde}$$

M- počet merných jednotiek (skutočná podlahová plocha bytu vrátane je príslušenstva)

Ru je rozpočtový ukazovateľ

kcu - koeficient vyjadrujúci nárast cien

kk - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

kvb - koeficient vplyvu vybavenosti-použitie cenové podiely podľa prílohy č.5

km - koeficient vyjadrujúci územný vplyv, podľa tabuľky č.2.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcu) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 4,057 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (km) - 1,02 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

Všeobecná hodnota sa vypočíta, podľa základného vzťahu
 $V\dot{S}Hb = TH * kpd$ (Euro)

kde

TH - technická hodnota bytu, nebytového priestoru (Euro)

kpd- koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase(-)

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]
Skutočne namerané podlahové plochy sú nasledovné:	0,00
predsieň 1,21*3,45	4,17
chodba 1,17*3,46	4,05
WC 0,93 *1,18	1,10
kúpeľňa 1,75*2,43	4,25
kuchyňa 2,92* 3,46	10,10
komora(šatník) 1,68*2,27	3,81
izba 3,45*3,61	12,45
izba 3,46*4,11	14,22
izba 3,45*4,78	16,49
iné vedľajšie 1,75* 1,07	1,87
pivnica č.16 1,66*2,32	3,85
Vypočítaná podlahová plocha	76,36
balkón 0,89*3,55	3,16

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
 Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ksi	Úprava podielu cpi * ksi	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,67
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,15	20,70	19,35
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,47
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,80
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,67
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,87
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,15	3,45	3,22
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,87
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,51

12	Okná	5,00	1,15	5,75	5,37
13	Povrchy podláh	0,50	0,80	0,40	0,37
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,34
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,87
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,87
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,87
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,74
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,70	0,70	0,65
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,87
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,34
26	Vykurovanie	2,50	1,15	2,88	2,69
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,80
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,87
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,87
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,74
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,60
35	Ostatné	2,50	1,65	4,13	3,85
Spolu		100,00		107,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 107,05 / 100 = 1,0705$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,057 * 1,037 * 1,0705 * 1,02$$

$$VH = 1\,494,36 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 16/4.p.,(3.p - 4.N.P), vchod č.4, pivnica č.16, bytový dom s.č.1570.	1973	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,494,36 \text{ €/m}^2 * 76,36 \text{ m}^2$	114 109,33
Technická hodnota	33,75% z 114 109,33 €	38 511,90

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom sa nachádza na ulici Duklianska č. 4 v Zlatých Moravciach. Dom je samostatne stojaci a má deväť podlaží i so suterénnou časťou. Bytový dom sa nachádza vo výbornej polohe vzhľadom k centru ešte v jeho lukratívnej časti.

V okolí domu je pošta, ZŠ, obchody, obchodné domy v širšom kontexte občianska vybavenosť zodpovedajúca okresnému mestu, avšak bez plnohodnotného vybavenia úradov, bez zriadenia prokuratúry a súdu s obmedzením zložky policajného zboru. Lokalita sa zaraďuje do širšieho centra mesta a bytové domy tohoto typu v tejto lokalite patria v celku medzi lukratívne.

Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na juho západ ako prevažujúca.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Pre obce okresného významu, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Zlaté Moravce pre bytové budovy, určujem koeficient predajnosti 1,40 podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,400 + 2,800)	4,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,770
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,400 - 1,260)	0,140

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDj}	Váha V _j	Výsledok K _{PDj} * V _j
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,400	10	14,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	4,200	30	126,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	4,200	7	29,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostredných okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,800	5	14,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,400	6	8,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,770	10	7,70
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,200	8	33,60

8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,400	6	8,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,800	5	14,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,800	9	25,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,770	7	5,39
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,200	7	29,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,200	6	25,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,400	4	5,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,800	5	14,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,800	20	56,00
	Spolu			145	416,29

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 416,29 / 145$	2,871
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 38\,511,90 \text{ €} * 2,871$	110 567,66 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciacie, podľa vzťahu

$$VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj},$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Euro/m²

$$VŠH_{mj} = V_{Hmj} * k_{pd} \text{ (Euro/m}^2\text{)},$$

kde

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}

Euro/m²

d./ Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov

9,96 Euro.-

kde patrí aj mesto Zlaté Moravce, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu 80% z 26,56.-
Eura t.j. z V_H krajského mesta Nitry .

Pozemok sa nachádza v intraviláne obce Zlaté Moravce vo výbornej polohe vzhľadom k centru, prihladajúc na menšie vzdialenosti obce. Jedná sa v celku o najlukratívnejšie polohy, časti obce, vzhľadom k

obchodnému centru obce. V predmetnej lokalite je vybudovaná verejná vodovodná sieť, kanalizácia i plynovod. Na pozemku je postavený bytový dom s.č. 1570.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu
 $k_{PD} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r (-)$, kde

-k _s je koeficientom všeobecnej situácie	(0,70-2,0),
-k _v je koeficient intenzity využitia	(0,50-2,0),
-k _d je koeficient dopravných vzťahov	(0,80-1,20)
-k _p je koeficient funkčného využitia územia	(0,80-2,0)
-k _i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku	(0,80-1,50)
-k _z je koeficient povyšujúcich faktorov	(1,0-3,0)
-k _r je koeficient redukujúcich faktorov	(0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2483/2	zastavaná plocha a nádvorie	374,00	1/1	7649/239786	11,93

Obec:

Zlaté

Moravce

Výhodisková hodnota:

V_{HMJ} = 80,00% z 26,56 €/m² = 21,25 €/m²

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	1,00
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 _p koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	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 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 diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	6,1425
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 6,1425$	130,53 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SHPOZ} = 1/1 * 7649/239786 * 48 818,22 \text{ €}$	1 557,27 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 2483/2	$374,00 \text{ m}^2 * 130,53 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 7649/239786$	1 557,27
Spolu		1 557,27

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č. 16/4.p.,(3.p - 4.N.P), vchod č.4, pivnica č.16, bytový dom s.č.1570.		0,00	76,36	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	2483/2	11,93

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. Podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 16/4.p.,(3.p - 4.N.P), vchod č.4, pivnica č.16, bytový dom s.č.1570.	1/1	110 567,66
Pozemky		
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2483/2 (11,93 m ²)	1/1 z 7649/239786	1 557,27
Všeobecná hodnota celkom		112 124,93
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		112 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvanásťtisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložné právo banky s jej výkonom cez DS, ako i zaist. majetku uzn.GP v podiel 3/4 so zákazom nakladať so zaist.majetkom.

V Zlatých Moravciach, dňa 20.03.2026



Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

1-2. Objednávka na vypracovanie ZP zaslaná z DS, U9a.s, Zelinarska č.6, 821 08 Bratislava zo dňa 25.02.2026.

3-4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5093-čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce zo dňa 19.03.2026.

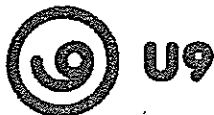
5-6. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5093-čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce zo dňa 20.03.2026.

7. Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Zbgis mapky zo dňa 19.03.2026, k.ú.Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce.

8-14. Zmluva o prevode vlastníctva bytu uzatvorená medzi mestom Zlaté Moravce a kupujúcimi Jozefom Gubom ako i Mgr.Oľgou Gubovou uzatvorená dňa 17.apríla 2002 pod č.vkladu V 465/02 zo dňa 27.06.2002 s výpočtom ceny bytu.

15. Pôdorys bytu s nameranou výmerou bytu pri obhliadke.

16-17.Fotodokumentácia.



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Ľubomír Rajnoha
E. M. Šoltésovej 3449/40
95301 Zlaté Moravce

V Bratislave, dňa 25.02.2026

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšieuvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY :			
Základná špecifikácia:			
Císlo LV: 5093	Okres: Zlaté Moravce Obec: Zlaté Moravce Katastrálne územie: Zlaté Moravce	Okresný úrad – katastrálny odbor: Zlaté Moravce	
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.):	s.č. stavby (popis stavby – bytový dom):	Postavený na parc. reg. „C“ č.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku (parcelné číslo: 2483/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374 m ²)
Byt č. 16, vchod: 4, 4.p.,	1570	2483/2	7649/239786

SPOLUVLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/4)	
Meno a priezvisko:	Mgr. Oľga Gubová r.
Bydlisko podľa LV:	
Dátum narodenia:	

SPOLUVLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 3/4)	
Meno a priezvisko:	Mgr. Martin Kinčík, r.
Bydlisko podľa LV:	
Dátum narodenia:	

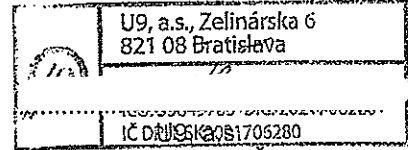
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 20.03.2026 o 08:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie

znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



v z. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhládky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 407 Zlaté Moravce Dátum vyhotovenia : 19.3.2026
 Obec : 500968 Zlaté Moravce Čas vyhotovenia : 13:08:07
 Katastrálne územie : 873438 Zlaté Moravce Údaje platné k : 18.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5093 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2483/2	374	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1570	2483/2	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
4	4	16	7649/239786
Súpisné číslo	Miestna časť		
1570			
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
11	Gubová Oľga r. , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/4
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastn. bytu V 465/02.-č.z.806/02; Uznesenie 36D/215/2021, Dnot 633/2021, Z 231/2022.- č.z.1883/22;	
	Iné údaje: Vzdanie sa záložného práva, Z 128/2012-p.z.160/2012 Vzdanie sa záložného práva, Z 129/2012-p.z.161/2012	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva veriteľa :Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 formou predaja na dobrovoľnej dražbe nehnuteľnosti byt.č.16, vch.4, 4p, v bytovom dome súp.č.1570 na CKN p.č.2483/2 v podiele 1/1, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadení domu a k pozemku o veľkosti 7649/239786 (záložné právo na základe V 1973/2011). P 21/2026.-č.z.174/26;	-

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Byty v bytovom dome s.č.1570 sú evidované na podlažiach

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov podľa zákona č.182/93, § 15 a čl.10/2 zmluvy o prevode;
Vlastník poradové číslo 11	Pod V 1973/2011 sa zriaďuje záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na nehn. byt č.16, vch.4., 4.p., v bytovom dome s.č.1570 na parc.č.2483/2, podiel na spoločn. častiach, zariadení domu a k pozemku 7649/239786 podľa Zmluvy o splátkovom úvere č.5023182866 zo dňa 28.12.2011. Ostatné údaje uvedené v listine. -p.z.64/12;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 407 Zlaté Moravce Dátum vyhotovenia : 20.3.2026
 Obec : 500968 Zlaté Moravce Čas vyhotovenia : 12:39:20
 Katastrálne územie : 873438 Zlaté Moravce Údaje platné k : 19.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5093 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2483/2	374	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1570	2483/2	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

Vehod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
4	4	16	7649/239786
Súpisné číslo 1570	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
34	Kinčík Martin r. , , , , PSČ , , Dátum narodenia:	3/4
Titul nadobudnutia: Zmluva o kúpe nehnuteľností, V 22/2012-p.z.159/2012		
Iné údaje: Z 1730/2022.-č.z.2470/22; Z 1731/2022.-č.z.2472/22; Z 1792/2022.-č.z.2511/22; P 276/2022.-č.z.2546/22;		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Úrad špeciálnej prokuratúry Generálnej prokuratúry SR vydal Uznesenie VII/3 Gv 122/19/1000-540 zo dňa 20.11.2023 o zaistení celého majetku nehnut. byt č. 16, 4.p., vchod 4, v bytovom dome s.č. 1570 na CKN parc.č. 2483/2 v podiele 3/4; podiel na spoločn. častiach a spoločn. zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 7649/239786 a súčasne podľa § 425 ods.1, veta tretia Trestného poriadku s poukazom na ustanovenie § 50 ods.2 Trestného poriadku sa zakazuje so zaisteným majetkom nakladať, P 217/2023.-č.z.1171/23;		-
Začatie výkonu záložného práva veriteľa :Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 formou predaja na dobrovoľnej dražbe nehnuteľnosti byt.č.16, vch.4, 4p, v bytovom dome sú.č.1570 na CKN p.č.2483/2 v podiele 1/1, podiel na spoločných častiach a spoločných zariad .domu a k pozemku o veľkosti 7649/239786 (záložné právo na základe V 1973/2011). P 21/2026.-č.z.174/26;		-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Byty v bytovom dome s.č.1570 sú evidované na podlažiach

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov podľa zákona č.182/93, § 15 a čl.10/2 zmluvy o prevode;
Vlastník poradové číslo 34	Pod V 1973/2011 sa zriaďuje záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na nehn. byt č.16, vch.4., 4.p., v bytovom dome s.č.1570 na parc.č.2483/2, podiel na spoločn. častiach, zariad. domu a k pozemku 7649/239786 podľa Zmluvy o splátkovom úvere č.5023182866 zo dňa 28.12.2011. Ostatné údaje uvedené v listine. -p.z.64/12;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba. 7

2487

1100/91

1100/103

ZLATÉ MORAVCE



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Zlaté Moravce	Obec	Zlaté Moravce	Katastrálne územie	Zlaté Moravce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2488 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	19. 3. 2026 13:08:57					
Údaje platné k	18. 3. 2026 18:00:00					

V 465 / 02


ZMLUVA o prevode vlastníctva bytu.

Na základe vzájomnej dohody nižšie uvedení účastníci uzatvárajú zmluvu o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov podľa zákona NR SR č.182/1993 Z.z. v znení zákonov č.151/1995 Z.z., č.158/1998 Z.z., č.173/1999 Z.z. a č.252/1999 Z.z.

Článok I. Zmluvné strany

1. Predávajúci : Mesto Zlaté Moravce, mestské zastupiteľstvo, zastúpené pri tomto úkone Ing. Milanom Skyvom - primátorom mesta
IČO: 00 308 676
bankové spojenie: PKB Vráble
č.ú.: 226 0018 003/5600
(ďalej len predávajúci)

2. Kupujúci : Jozef GUBOV
r.č.:
stav:
bydlisko:
občan:
a manželka
Mgr. Oľga GUBOVÁ rod.
r.č.:
stav:
bydlisko:
občan:
(ďalej len kupujúci)

Mesto Zlaté Moravce	
Výhod povolený dňom:	27.6.2002
Pod č. V:	465/02
Každodenné rozhodnutie právoplatnosť týmto dňom.	
Právne účinky vzhľadom nastali dňa:	
Právne účinky vzhľadom k bytu alebo nebytovému priestoru nastali dňa:	28.5.2002
Vklad povoliť:	JUDr. Ľubica Dvončová
Podpis zamestnanca:	



3. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé k právnym úkonom a uzatvárajú túto zmluvu.

Článok II. Predmet zmluvy

- Predávajúci predáva a kupujúci kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov :
 - byt č. 16 na 4. podlaží obytného domu súpisné číslo 1570, na ulici Duklianska, orientačné číslo 4 v Zlatých Moravciach v celosti.
 - spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 7649/239786.
 - spoluvlastnícky podiel na pozemku parcelné číslo 2483/2 druh pozemku: zastavaná plocha, o výmere 374 m² k.ú. Zlaté Moravce, na ktorom je dom postavený v podiele 7649/239786 k celku.
- Nehnuteľnosti uvedené v odseku 1 zapísané v liste vlastníctva č. 3453 pre Mesto Zlaté Moravce, katastrálne územie Zlaté Moravce na Katastrálnom úrade v Nitre - správe katastra v Zlatých Moravciach sú vo výlučnom vlastníctve - predávajúceho.

- 2 -
Č l á n o k III.
Popis bytu

1. Byt č. 16 na 4. podlaží je byt I. kategória 1+3 a pozostáva :

- kuchyňa	10,21 m ²
- 1.izba	16,35 m ²
- 2.izba	14,14 m ²
- 3.izba	12,55 m ²
- kúpeľňa - umiestnená v byte	4,19 m ²
- WC - umiestnené v byte	1,22 m ²
- iné vedľajšie	3,84 m ²
- predsieň	8,28 m ²
- komora	1,80 m ²
- pivnica č. 16	3,91 m ²
- balkón /do plochy sa nezapočítava/	1

2. Vnútorne vybavenie bytu tvorí:

- elektrické vedenie	220 V
- osvetlovacie telesá	6 ks
- zásuvka	9 ks
- vypínač	9 ks
- kúrenie	ústredné
- vodovod	z mestského vodovodu
- sporák plynový	1 ks
- drez	1 ks
- umývadlo	1 ks
- malé umývadlo vo WC	1 ks
- výtokový ventil	1 ks
- vaňa	1 ks
- miešacia bateria - drezová	3 ks
- sprcha	1 ks
- ohrev vody	centrálne
- WC misa - so splachovačom	1 ks
- kuchynská linka	1 ks
- vstavaná skriňa	-
- infražiarič	1 ks
- pomerový merač TUVv.č.	55616370
- pomerový merač SVv.č.	55592538
- pomerový merač tepla VIPA	4 ks

3. Celková podlahová plocha je 76,49 m².

Č l á n o k IV.

Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

1. Dom je samostatný, panelový, s ústredným kúrením, s 8 nadz.podlažiami, s užitkovým suterénom.
2. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu :
 - a) spoločné časti :
 - základy
 - obvodové múry - panelové
 - strecha - plochá
 - priečelie
 - chodby
 - vchod /1/
 - schodište
 - vodorovné nosné a izolačné konštrukcie
 - zvislé nosné a izolačné konštrukcie
 - fasáda
 - klampiarske prvky - žlaby, zvody, lemovanie

b/ spoločné zariadenia :

- kočíkárň	2 ks
- sušiareň	1 ks
- práčovňa	1 ks
- dielňa	1 ks
- rozvodňa ÚK	1 ks
- baterkáreň	1 ks
- strojovňa výťah	1 ks
- osobný výťah	1 ks
- zapustený vstup	
- schodište a chodby	
- STA /spoločná televízna anténa/	
- bleskozvod	
- vodovodná prípojka	
- rozvod ústredného kúrenia	
- plynová prípojka	
- kanalizačná prípojka	
- elektrická prípojka	
- telefónna prípojka	
- schránky na listy	
- objektový vodomer v.č. 5306592 a v.č. 2377880 je umiestnený v pivničných priestoroch	

c/ príslušenstvo domu - nie je

3. Predávajúci s bytom prevádza na kupujúcich spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, ktorý je 7649/239786.

Č l á n o k V.
Technický stav bytu

1. Kupujúci nepožiadali o vyhotovenie znaleckého posudku na určenie technického stavu bytu so špecifikovaním opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch.
2. Stav opotrebovania domu, bytu, spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva zodpovedá dobe užívania. Predávajúci prehlasuje, že nie sú mu známe skryté chyby predmetu zmluvy uvedeného v článku II, ods.1 a, b, c tejto zmluvy. Kupujúci v tomto stave predmet zmluvy kupujú.

Č l á n o k VI.
Úprava práv k pozemku

1. Pozemok v k.ú. Zlaté Moravce parcela číslo 2483/2, zastavaná plocha o výmere 374 m², na ktorom je dom postavený je vo vlastníctve - predávajúceho.
2. Z dôvodu úpravy práv k pozemku zastavaného obytným domom predávajúci odpredáva kupujúcim do bezpodielového spoluvlastníctva manželov spolu s bytom zastavaný pozemok a to v podiele 7649/239786.

Č l á n o k VII.

Cena bytu

1. Predávajúci predáva kupujúcim byt uvedený v článku II, ods.1, písmeno a) vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku uvedenom v článku II, ods.1, písmeno b, c, tejto zmluvy za dohodnutú cenu
slovom: =
z toho:
 - a/ kúpna cena bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je
slovom: =
 - b/ kúpna cena spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku je
slovom: =
2. Kupujúci byt, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, spoluvlastnícky podiel na pozemku za dohodnutú cenu kupujú.

Č l á n o k VIII.

Platobné podmienky

1. Kupujúci zaplatili predávajúcemu 50% kúpnej ceny uvedenej v článku VII. tejto zmluvy v hotovosti pri podpise tejto zmluvy. čo predstavuje sumu vo výške
slovom: =
Predávajúci túto skutočnosť potvrdzuje.

Kupujúci sa zaväzujú zaplatiť predávajúcemu zvyšnú časť kúpnej ceny, čo predstavuje sumu vo výške
slovom: =
v hotovosti do jedného roka odo dňa podpísania tejto zmluvy.
2. V prípade nedodržania bezúročného splácania kúpnej ceny uvedenej v článku VIII. ods.1 tejto zmluvy podá predávajúci návrh na zrušenie zmluvy súdnou cestou, ak účastníci tejto zmluvy nadohodu iný spôsob zániku zmluvy pri porušení zmluvných podmienok.

Č l á n o k IX.

Správa domu

1. Predávajúci upozornil kupujúcich, že na základe zmluvy o výkone správy zo dňa
správu domu na Duklianskej ulici č.4 zabezpečuje správca, ktorým je Službyt Zlaté Moravce m.p. zo sídlom v Zlatých Moravciach. Kupujúci vyhlasujú, že k zmluve o výkone správy pristupujú a boli so zmluvou oboznámení.

17. APR. 2002

Č l á n o k X.

Osobitné ustanovenia

1. Predávajúci vyhlasuje, že na prevádzanom byte, na spoluvlastníctve spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku sa ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy neviazu žiadne dlhy, vecné bremená a iné t'archy.
2. Kupujúci berie na vedomie, že súčasne s vlastníctvom bytu vzniká k bytu záložné právo v prospech vlastníkov bytov v dome.

Článok XI.
Nadobudnutie vlastníctva

1. Kupujúci nadobudnú spoluvlastníctvo bytu a súčasne spoluvlastníctvo k spoločným časťam domu, k spoločným zariadeniam domu a na zastavanom pozemku dňom právoplatnosti rozhodnutia Katastrálneho úradu v Nitre - správy katastra v Zlatých Moravciach, ktorým bude povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností pre k.ú. Zlaté Moravce do nevozaľozeneho LV a to na základe písomného návrhu.

Článok XII.
Záverečné ustanovenia

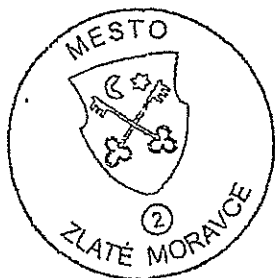
1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť pri tomto úkone nie je ničím obmedzená.

17. APR. 2002

V Zlatých Moravciach dňa

predávajúci :

Handwritten signature



kupujúci :

Handwritten signature

V Y P O C E T C E N Y
 k prevodu vlastníctva mestskych bytov
 v zmysle zakona 151/95 Z.z., paragraf 18.

U d a j e k v y p o c t u - O B J E K T :

- Adresa objektu:	1570 Duklianska 4	
- Rok ukončenia vystavby objektu:	1973	
- Vek objektu k roku 2002	29	
- Byty v objekte s rovnakou plochou a ich počet		
CISLO BYTU:	POCET:	PLOCHA [m2]:
1,20,21,32	4	76.45
2,7,19,23,27,30	6	75.66
3	1	57.18
4	1	60.22
6,11,14,15	4	75.39
5,8,9,17,25	5	76.72
10,22,26,31	4	75.43
12,13,16,24,28	5	76.49
18	1	75.17
29	1	76.20
-	0	0.00
-	0	0.00
-	0	0.00
-	0	0.00
-	0	0.00
-	0	0.00
-	0	0.00
-	0	0.00

- Pocet vsetkych bytov spolu :	32
- Plocha bytov vratane pivnic [m2]:	2397.86
- Plocha bytov k vypoctu statneho prispevku [m2]:	2271.26
- Obstaravacia cena domu [Sk]:	4202564.00

P o s t u p v y p o c t u - B Y T :

- byt c.:	16
- kupujuci:	Jozef GUBOV

Vypocet ceny domu [Sk]

- Opotrebenie 2% za rok 2% x 29 rokov = 58 %) ...odpocita sa:	-2437487.12
- Statny prispevok - v roku 1970 na byt: 8100.00 Sk, ...odpocita sa:	-259200.00
na 1 m2: 1055.00 Sk, ...odpocita sa:	-2396179.30
- Cena domu po odpocitani [Sk]:	-890302.42

Prava ceny domu podľa

paragrafu 18, ods.2, na 20% obstaravacej ceny

$$0,20 \times 4202564,00 = 840512,80$$

Cena domu k prevodu bytov [Sk]:

840512.80

Vypocet ceny bytu

- cena jedneho m2 podlahovej plochy bytu [Sk/m2]:
 840512.80 : 2397.86 = 350.53
 - cena bytu [Sk] v dome
 byt c.16 , s podlahovou plochou [m2]: 76.49
 350.53 x 76.49 = 26811.75

d) Cena bytu po povinnej 30% zrazke [Sk]:
 (30% z 26811.75 = 8043.53)
 26811.75 - 8043.53 = 18768.23

e) Cena bytu z bodu d) znizena na zaklade uznesenia
 Mestskeho zastupitelstva v Zl.Moravciach [Sk]:

0.00 %
 0.00 % NIE 0.00
 0.00 % NIE 0.00
 - zaokruhlenie: 0.23

Dohodnuta zmluvna cena bytu [Sk]: 18768.00

o s t u p v y p o c t u - P O Z E M K Y:

a) Vymera [m2]:
 - pozemok zastavany domom
 parcelne cislo 2483/2 : 374.00
 - prilahly pozemok
 parcelne cislo --- : 0.00

b) Podlah.plocha bytov domu vratane pivnic [m2]: 2397.86

c) Plocha pozemku pripadajuceho na jeden m2
 plochy bytov v dome:

- zastavany pozemok pripadajuci k bytu
 koef1 = 374.00 : 2397.86 = 0.15597240873
 [m2]: 76.49 x koef1 = 11.93032954384
 - prilahly pozemok pripadajuci k bytu
 koef2 = 0.00 : 2397.86 = 0.00000000000
 [m2]: 76.49 x koef2 = 0.00000000000

Cena pozemku v meste Zl.Moravce [Sk/m2]: 150.00

Zaokruhlene ceny pozemkov pripadajucich k bytu [Sk]

- zastavany pozemok: 1790.00
 - prilahly pozemok: 0.00

Dohodnuta zmluvna cena pozemkov [Sk]: 1790.00

k a p i t u l a c i a u d a j o v :

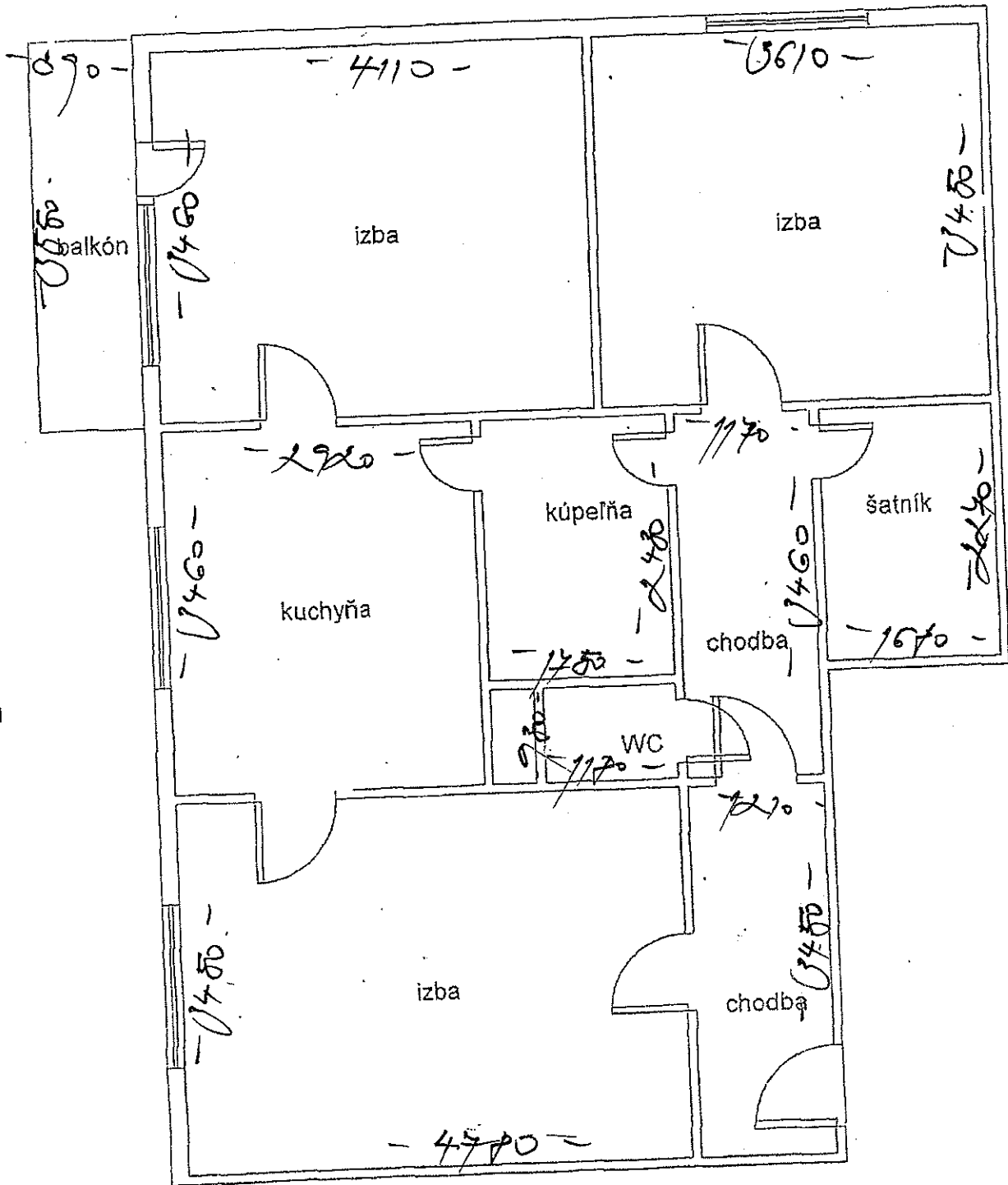
Objekt: 1570 Duklianska 4
 Byt c.: 16
 Kupujuci: Jozef GUBOV

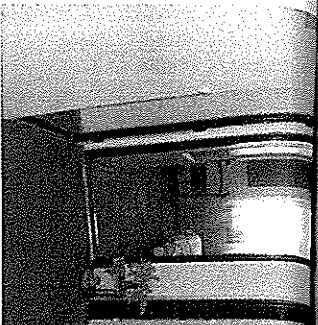
Zmluvna cena bytu [Sk]: 18768.00
 Zmluvna cena pozemkov [Sk]: 1790.00

celkova zmluvna cena [Sk]: 20558.00

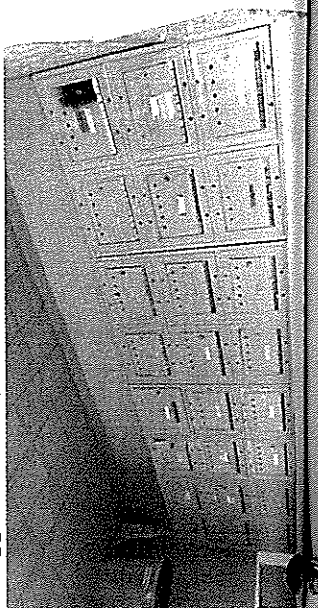
=====

Pôdorys bytu





Pohľad do chodby



Pohľad na osadené poštové schránky vo vstupe v BD



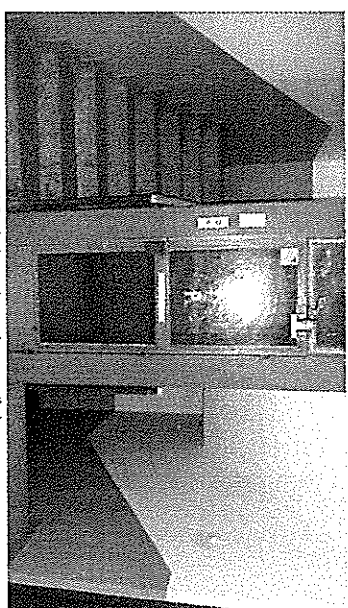
Pohľad do komory(šatníka)



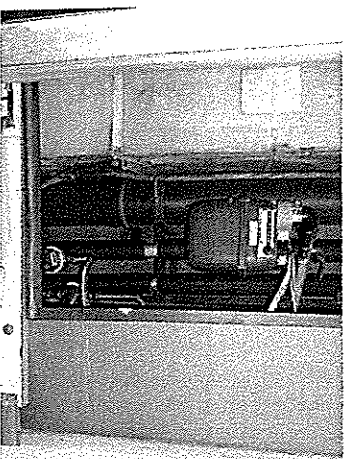
Pohľad na osadené poštové schránky vo vstupe v BD



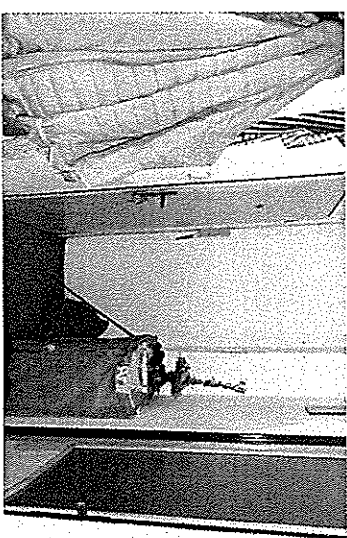
Pohľad do sam. WC



Pohľad do prízemia s výťahom



Pohľad do BJ



Pohľad do vstupnej predsiene



Pohľad zadný na BD



Pohľad zadno bočný



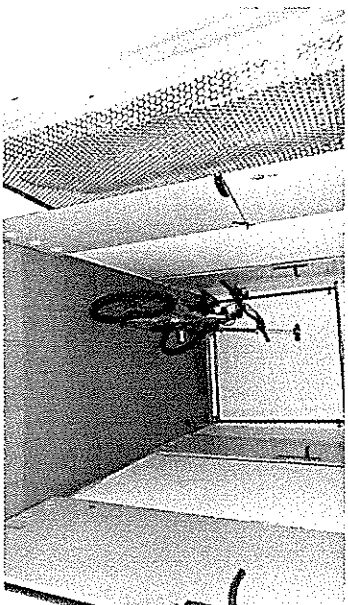
Pohľad na vstupné dvere do BD



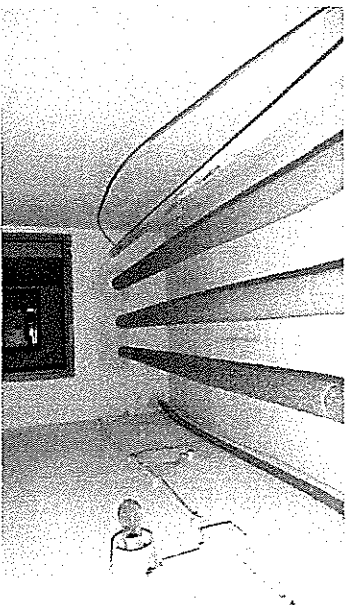
Pohľad do izby siť do ulice



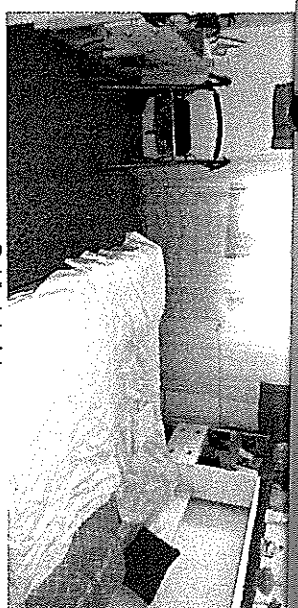
Pohľad do izby siť do ulice



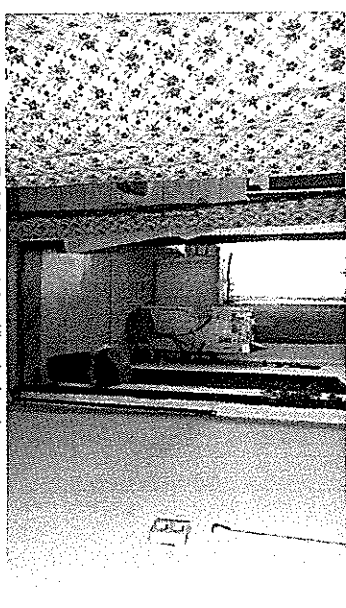
Pohľad do priestorov iné vedľajšie



Pohľad na vodorovné rozvodý v suteréne



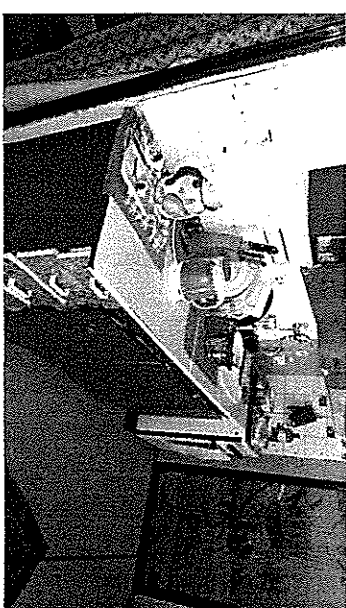
Pohľad do izby



Pohľad cez kúpeľňu do kuchyne



Pohľad do kúpeľne



Pohľad do kuchyne

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 18/2026.

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

Podpis znalca

