

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

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 64/2026

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

Číslo spisu (objednávky): 64/2026 (spisová značka D5090226) zo dňa 05.03.2026.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.31, na 7.poschodí, vchod 2 bytového domu súp.č.2628 na parc.č.2358, katastrálne územie Komárno, obec Komárno, okres Komárno, ako podklad účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet listov (z toho príloh): 23 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.31, na 7.poschodí, vchod 2 bytového domu súp.č.2628 na parc.č.2358, katastrálne územie Komárno, obec Komárno, okres Komárno, ako podklad účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku: 05.03.2026.

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 26.03.2026.

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.03.2026.

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.64/2026 (D 5090226) zo dňa 05.03.2026.

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 05.03.2026.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7278-čiastočný , vytvorený cez katasterportál, dňa 26.03.2026, katastrálne územie Komárno, obec Komárno, okres Komárno.

Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katasterportál, katastrálne územie Komárno, obec Komárno, okres Komárno, zo dňa 26.03.2026.

6.2 Obstarané znalcom :

Zameranie skutkového stavu bytu.

Pôdorysný nákras bytu č.31, 7.poschodie, vchod č.2, súp.č.2628, ul.Meštianska, Komárno

Fotodokumentácia

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 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. štvrťrok 2022.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha,

podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

Metóda polohovej 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. Použité predpisy :

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

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017, 282/2018 Z.z..

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I.štvrtrok 2026 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

9. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy :

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavieb " vydané ÚSI ŽU v Žiline

(ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko byt č.31 neprináša výnos. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený na m² zastavanej plochy bytu, podľa uvedenej metodiky s prihliadnutím na rozdiely k štandardnému vyhotoveniu bytov (príloha č.3 uvedenej metodiky). Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 1 Q/2026.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7278-čiasťočný, vytvorený cez katasterportál, dňa 26.03.2026, katastrálne územie Komárno, obec Komárno, okres Komárno.

A. Majetková podstata:**Pozemok:**

parc.č.2358 zastavané plochy a nádvoria o výmere 385 m²

Stavby :

Bytový dom súp.č.2628 na parcele číslo 2358

Byty a nebytové priestory**B. Vlastníci:**

BYTY

vchod 2 7.poschodie byt č.31

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5691/205100.

31 v podiele 1/1 Szabados Zoltán r.Szabados, Bratislavská cesta 286, Zlatná na Ostrove, SR

Dátum narodenia: 03.12.1956

Titul nadobudnutia

Zapísané na LV č.7278 zo dňa 26.03.2026, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

Poznámky:

Zapísané na LV č.7278 zo dňa 26.03.2026, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

Iné údaje

Zapísané na LV č.7278 zo dňa 26.03.2026, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

C. Ťarchy:

Zapísané na LV č.7278 zo dňa 26.03.2026, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameranie a fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 26.03.2026 za účasti znalca a zástupcu vlastníka.

d) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, bytový dom súp.č.2628 na parc.č.2358, je zapísaný na LV č.7278 a zakreslený v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou, byt č.31 je na 7.poschodí vo vchode č.2. Projektová dokumentácia bytu ani kolaudačné rozhodnutie neboli predložené. Stavba bola daná do užívania v roku 1982 (zistené na tvaromiestnej obhliadke).

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

byt č.31 na 7.poschodí vo vchode č.8, v bytovom dome súp.č.2628 na parc.č.2358, ul.Meštianska, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5691/205100.

Pozemok:

parc.č.2358 zastavané plochy a nádvoria o výmere 385 m²

Spoluvlastnícky podiel 5691/205100

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.31, 7.poschodie, Meštianska 2, s.č.2628 Komárno

POPIS

Byt č.31 v Komárne nachádzajúci sa na 7.poschodí bytového domu súp.č.2628

Adresa bytu: Komárno, ul.Meštianska2

Byt pozostáva z 2 pôvodných izieb/obytných miestností/ a príslušenstva

Príslušenstvo bytu : kuchyňa , predsieň, kúpeľňa a špajza, WC, balkón.

Kúpeľňa je prístupná z priestorov špajze, ktorá je menšia o časť kúpeľne

Celková výmera podlahovej plochy bytu: 56,92 m² po rekonštrukcii.

Súčasťou bytu je- prípojka STA, vodovodná bytová prípojka, teplovodná bytová prípojka, kanalizačná bytová prípojka, elektrická bytová prípojka, plynová bytová prípojka, kuchynská linka, plynový sporák, sprchovací kút a umývadlo, vodovodné batérie, záchodová misa, merač SV,TUV, pomerový rozdeľovač nákladov na vykurovanie- termoventily, poštová schránka, zvonček. Rekonštrukčné práce sú zahrnuté v koeficiente vybavenosti bytu.

V samotnom byte je prevedená úprava :

- obnovená kuchynská linka na báze drevotriesky, nový plynový sporák, osadený je digestor, dres je nerezový, výtoková armatúra nerezová páková.

- nové zariadenie predmety v kúpeľni sú výtokové armatúry nerezové pákové, rohová vaňa, umývadlo smaltované, keramický obklad stien je nad 1,35 m výšky

- WC - záchodová misa je splachovacie bez umývadla bytové jadro je nové

- prevedenie keramického obkladu stien kuchyne za linkou a šporákom

- nášľapná vrstva podláh v izbách je z laminoparkiet, v kúpeľni, WC predsieni je podlaha keramickej dlažby.

- výmena drevených okien na plastové s tepelnoizolačným dvojsklom

- prevedená stierková omietka po odstránení papierových tapiet

Dvere vnútorné sú drevené plné a presklené kazetové, vstupné dvere sú s bezpečnostným kovaním.

Vykurovanie a rozvod teplej vody z centrálného zdroja, radiátory ocelové panelové s termoventilom.

Samotný bytový dom má dva samostatné vchody a 8 obytných podlaží, inštalačný suterén v ktorom sú inžinierske siete. Výťah je osadený. Bytový dom nemá nebytový priestor.

V r. 2015 bola opravená strešná konštrukcia a klampiarske konštrukcie, zateplená fasáda, vymenené vchodové dvere a schodištvé okná na plastové s tepelnoizolačným dvojsklom. Bytový dom je založený na základoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Nosná konštrukcia panelová. Strecha plochá s krytinou z asfaltovaných prívarovaných pásov. Klampiarske konštrukcie úplné strechy a parapety. Vonkajšia úprava povrchov pozostáva z povrchovej úpravy obvodových panelov nástrekom. Objekt je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, rozvod zemného plynu. Zavedená svetelná a motorická elektroinštalácia, bleskozvod, rozvod studenej vody do požiarnych hydrantov v spoločných priestoroch. Vykurovanie z centrálného tepelného zdroja. Prístup do bytov spoločným schodiskom, schodnicové stupne s povrchom liate terazzo.

Spoločné časti domu : základy domu , strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, priečky oddeľujúce jednotlivé byty, spoločné terasy,

Spoločné zariadenie domu: STA, bleskozvod, spoločné priestory, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade ,ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

Technický stav : byt je v dobrom technickom stave, nevyžaduje opravu.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Základná predpokladaná životnosť objektov určených na bývanie so zvislou nosnou konštrukciou panelovou je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba: 3,45*6,08	20,98
Izba:3,45*3,850	13,28
Kúpeľňa a špajza: 0,88*2,53+0,88*0,90	3,02
WC:0,95*1,10	1,05

Kuchyňa: 3,47*2,95+1,64*1,79	13,17
Predsieň:3,45*1,57	5,42
Vypočítaná podlahová plocha	56,92

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/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:	2

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	4,06
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	16,07
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,49
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,44
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	4,46
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,79
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,89
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	2,68
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,62
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,45
12	Okná	5,00	1,10	5,50	4,46
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,41
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,62
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,81
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,79
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,79
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,89
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,79
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,80	7,20	5,84
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,80	1,80	1,46
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	3,25
25	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	4,06
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,03
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,44
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,81
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,41
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,62
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,50	5,00	4,06
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	2,00	8,00	6,49
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,80	11,20	9,09

35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,04
Spolu		100,00		123,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 123,20 / 100 = 1,232$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_{KK} * k_v * k_M \quad [€/m^2]$
 $VH = 325,30 €/m^2 * 4,057 * 1,037 * 1,2320 * 1,02$
 $VH = 1 719,80 €/m^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.31, 7.poschodie, Meštianska 2, s.č.2628 Komárno	1982	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 719,80 €/m^2 * 56,92m^2$	97 891,02
Technická hodnota	$45,00\% z 97 891,02 €$	44 050,96

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

a) Analýza polohy nehnuteľností: Nehnuteľnosť sa nachádza v okresnom meste Komárno v obytnej časti mesta prístupný po spevnenej komunikácii (ul.Meštianska), v obytnej časti mesta, spádom k centru mesta (pešia zóna je vzdialená cca 3.minúty pešo), v zastavanom území mesta v zástavbe bytových domov a komplexnej sieti služieb (nákupné strediská, školy, úrady, ...). Mesto má cca 38000 obyvateľov, rozšírenú sieť obchodov a služieb komplexného charakteru, nachádza sa tu okresný a mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné a stredné školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná a teplonosná sieť. Pracovné možnosti v meste sú priemerné, nezamestnanosť je okolo 5 %. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta dobrý, dopyt je v rovnováhe s ponukou. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.31 na 7.poschodí, vo vchode č.2, ulMeštianska. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je po čiastočnej rekonštrukcii dlhodobo bez využitia na účel zariadenia, čo sa prejavilo aj na jej technickom stave (smrad zatuchnutie bytu).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná plniť účel na ktorý bola určená. Nehnuteľnosť je zaťažená ťarchami (viď. LV č.7278 v prílohovej časti) Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typa technický stav nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,90.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,9**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,900	10	9,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,900	6	5,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,900	5	4,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,900	9	8,10
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,700	7	18,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,800	6	10,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,900	4	3,60
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	1,800	20	36,00
Spolu				145	227,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 227,7/ 145	1,57
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * k _{PD} = 44 050,96 € * 1,570	69 160,01 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Komárno

POPIS

Pozemok je rovinatý, prístupný po spevnenej komunikácii (ul.Meštianska), v obytnej časti mesta, spádom k centru mesta (pešia zóna je vzdialená cca 3.minúty pešo), v zastavanom území mesta, s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, telekomunikačnú a teplotnosnú sieť. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2358	zastavaná plocha a nádvorie	385,00	1/1	5691/205100	10,68

Obec:

Komárno

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	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 diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	6,1425
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 6,1425$	61,18 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = P_{odiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 5691/205100 * 23$ 554,30 €	653,57 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2358	$385,00 \text{ m}^2 * 61,18 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5691/205100$	653,57
Spolu		653,57

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnutelnosť je po čiastočnej rekonštrukcii dlhodobá bez využitia na účel zriadenia, čo sa prejavilo aj na jej technickom stave (smrad zatuchnutie bytu). Nehnutelnosť je po technickej stránke schopná plniť účel na ktorý bola určená. Nehnutelnosť je zaťažená t'archami (vid'. LV č.7278 v prílohovej časti)
Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.31, 7.poschodie, Meštianska 2, s.č.2628 Komárno	1/1	69 160,01
Pozemky		
Komárno - parc. č. 2358 (10,68 m ²)	1/1 z 5691/205100	653,57
Všeobecná hodnota celkom		69 813,58
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		69 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatdeväťtisícosemsto Eur		

V Komárne, dňa 12.04.2026

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.64/2026 (D 5090226) zo dňa 05.03.2026.

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 05.03.2026.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7278-čiasočný, vytvorený cez katasterportál, dňa 26.03.2026, katastrálne územie Komárno, obec Komárno, okres Komárno.

Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katasterportál, katastrálne územie Komárno, obec Komárno, okres Komárno, zo dňa 26.03.2026.

Pôdorysný nákras bytu č.31, 7.poschodie, vchod č.2, súp.č.2628, ul.Meštianska, Komárno

Fotodokumentácia

