# ZNALECKÝ POSUDEK

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 043733/2026**

| | |
|---|---|
| **Zadavatel znaleckého posudku:** | Okresní soud v České Lípě,<br>pozůstalost po Štefanu Nežatickém,<br>Děčínská 390, 470 01 Česká Lípa |
| **Číslo jednací:** | 12 D 193/2024-384 |
| **Účel znaleckého posudku:** | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení. |
| **Obor, odvětví, specializace:** | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti |
| **Adresa předmětu ocenění:** | Hlohovec, okres Hlohovec, Trnavský kraj, Slovensko |
| **Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:** | 19.07.2026 |
| **Zpracováno ke dni:** | 19.07.2026 |
| **Zhotovitel:** | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

| | |
|---|---|
| **Místo a datum vyhotovení:** | V Praze, dne 27.07.2026 |

# A. ZADÁNÍ

## 1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 bytové jednotky č. 2400/25, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 4984/266805 na společných částech bytového domu č. p. 2400/28 a pozemku parc. č. 5036 v obci Hlohovec, okres Hlohovec, katastrální území Hlohovec na listu vlastnictví č. 7343.

## 2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.

## 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# B. VÝČET PODKLADŮ

## 1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## 2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze slovenského katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace slovenských realitních kanceláří, google maps.sk

## 3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Bytová jednotka č. 2400/25 |
| Adresa předmětu ocenění: | Hlohovec, okres Hlohovec |
| Kraj: | Trnavský kraj |
| Okres: | Hlohovec |
| Obec: | Žilina |
| Ulice: | Gaštanová |
| Katastrální území: | Hlohovec |

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 19.07.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Eva Hurtíková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Barek.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Nežatický Štefan, Pavla Wonky 2624/17, Česká Lípa, ČR, podíl 1/6

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 2400/25, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 4984/266805 na společných částech bytového domu č. p. 2400/28 a pozemku parc. č. 5036 v obci Hlohovec, okres Hlohovec, katastrální území Hlohovec na listu vlastnictví č. 7343

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## 5. Celkový popis nemovitosti

### Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 7 nadzemních podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1980. V roce 2013 proběhla revitalizace bytového domu, která zahrnovala rekonstrukci fasády, výměnu oken, rekonstrukci vchodu a výtahu.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

### Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 4. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

| bytová jednotka | | |
|---|---|---|
| Pokoj | Pokoj | 12,60 $m^2$ |
| Pokoj | Obývací pokoj | 20,40 $m^2$ |
| Kuchyně | Kuchyně | 5,25 $m^2$ |
| Koupelna, WC | Koupelna | 3,06 $m^2$ |
| Ostatní prostory | Chodba | 6,60 $m^2$ |
| Příslušenství | Lodžie | 3,15 $m^2$ |
| Příslušenství | Sklepní kóje | 1,00 $m^2$ |
| Podlahová plocha | | 47,91 $m^2$ |
| Podlahová plocha vč. příslušenství | | 52,06 $m^2$ |

Bytové jádro je umakartové a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: lino
chodba: lino
koupelna, wc: lino
místnosti: koberce, lino
kuchyně: lino

Další vybavení bytové jednotky tvoří digestoř.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě (v současnosti odpojena). Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
střecha: bez vad
zdivo: zastaralý prvek
okna: bez vad
rozvody: zastaralý prvek

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

**Popis pozemku a lokality**

Sklon pozemku parc. č. 5036, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 552 $m^2$, je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty se na pozemku nenachází.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový objekt je postaven na severním okraji okresního města Hlohovec a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

Město Hlohovec je okresním městem v Trnavském kraji s plně rozvinutou občanskou vybaveností spádového centra, zahrnující okresní úřady, finanční instituce, pošty, kompletní síť mateřských, základních i středních škol a zdravotní péči zajištěnou městskou poliklinikou, lékárnami a privátními ordinacemi. Obchodní síť a služby jsou zastoupeny všemi hlavními řetězci (Tesco, Kaufland, Billa, Lidl) i řadou provozoven, přičemž možnosti kultury a sportu nabízí Hlohovský zámek, dům kultury, hvězdárna, letní koupaliště, zimní stadion a sportovní haly. Dopravní dostupnost je vynikající díky přímému napojení na dálnici D1, železničnímu uzlu, síti MHD i plnému zasíťování všemi inženýrskými sítěmi.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis | | |
|---|---|---|
| **Popis bytového domu** | Typ bytového domu | typový panelový bytový dům |
| | Počet nadzemních podlaží | 7 |
| | Počet podzemních podlaží | 0 |
| | PENB | / |
| | Dům byl postaven v roce | 1980 |
| | Rozsah rekonstrukce domu | V roce 2013 proběhla revitalizace bytového domu, která zahrnovala rekonstrukci fasády, výměnu oken, rekonstrukci vchodu a výtahu. |
| | Základy | železobetonové izolované |
| | Konstrukce | panelová |
| | Stropy | železobetonové monolitické |
| | Střecha | rovná |
| | Krytina střechy | živičná lepenka |
| | Klempířské prvky | pozinkované |
| | Vnější omítky | štukové |
| | Vnitřní omítky | vápenocementové |
| | Společně užívané prostory | kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště |
| | Popis stavu bytového domu | dobrý |
| | Vady bytového domu | rozvody: bez vad<br>vybavení: bez vad<br>podlahy: bez vad<br>okna: bez vad<br>střecha: bez vad<br>zdivo: bez vad |

| | | |
|---|---|---|
| **Popis bytové jednotky** | Dispozice bytové jednotky | 2+1 |
| | Podlaží bytové jednotky | 4 |
| | Bytové jádro | umakartové |
| | Typ oken v jednotce | plastová s dvojsklem |
| | Koupelna(y) | klasická vana, umyvadlo |
| | Toaleta(y) | klasická toaleta |
| | Vstupní dveře | dřevěné |
| | Typ zárubní | ocelové |

<table>
<tr><td></td><td>Vnitřní dveře</td><td>dřevěné plné, dřevěné prosklené</td></tr>
<tr><td></td><td>Osvětlovací technika</td><td>lustry</td></tr>
<tr><td></td><td>Popis místností a rozměry v m²</td><td>
<table>
<tr><td colspan="3">bytová jednotka</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>12,60 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Obývací pokoj</td><td>20,40 m²</td></tr>
<tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>5,25 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>3,06 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>6,60 m²</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Lodžie</td><td>3,15 m²</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Sklepní kóje</td><td>1,00 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>47,91 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>52,06 m²</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Elektřina</td><td>230V</td></tr>
<tr><td></td><td>Vodovod</td><td>vodovod</td></tr>
<tr><td></td><td>Svod splaškových vod</td><td>veřejná kanalizace</td></tr>
<tr><td></td><td>Plynovod</td><td>ano</td></tr>
<tr><td></td><td>Řešení vytápění v bytě</td><td>ústřední vytápění</td></tr>
<tr><td></td><td>Topná tělesa</td><td>závěsné radiátory</td></tr>
<tr><td></td><td>Řešení ohřevu vody v bytě</td><td>dálkově</td></tr>
<tr><td></td><td>Podlahy v bytě</td><td>ostatní: lino<br>chodba: lino<br>koupelna, wc: lino<br>místnosti: koberce, lino<br>kuchyně: lino</td></tr>
<tr><td></td><td>Popis stavu bytové jednotky</td><td>před rekonstrukcí</td></tr>
<tr><td></td><td>Rekonstrukce</td><td>původní stav</td></tr>
<tr><td></td><td>Vady bytové jednotky</td><td>vybavení: zastaralý prvek<br>podlahy: zastaralý prvek<br>střecha: bez vad<br>zdivo: zastaralý prvek<br>okna: bez vad<br>rozvody: zastaralý prvek</td></tr>
</table>

| | | |
|---|---|---|
| **Popis pozemku** | Trvalé porosty | bez porostů |
| | Sklon pozemku | rovinatý |
| | Oplocení | neoploceno |
| | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |

| | | |
|---|---|---|
| **Širší vztahy** | Popis okolí | zástavba bytovými domy |
| | Poloha v obci | severní okraj obce |
| | Vybavenost | úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty |
| | Životní prostředí | zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; |
| | Spojení a parkovací možnosti | zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu |
| | Sousedé a kriminalita | dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné |
| **Věcná práva, jiné** | Věcná břemena | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny |
| | Další informace | |

## 6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.07.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

**Srovnávané nemovitosti byly nalezeny v aktuální nabídce slovenských realitních serverů, protože však nemáme přístup k realizovaným transakcím, uskutečněným na slovenském realitním trhu, nebyl proto naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.**

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

# D. POSUDEK

## Ocenění tržním porovnáním

## Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

**Bytová jednotka č. 2400/25**

| Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| č. | lokalita | podlahová plocha v m2 | konstrukce | stav | jiné |
| Oceňovaný objekt | bytová jednotka 2 + 1, Hlohovec, Trnavský kraj | 48 | panelová | před rekonstrukcí - původní stav | lodžie, sklepní kóje |
| 1 | bytová jednotka 2 + 1, Hlohovec, Trnavský kraj | 52 | cihlová | po částečné rekonstrukci | zasklená lodžie, 2 sklepy |
| 2 | bytová jednotka 2 +1, Hlohovec, Trnavský kraj | 51 | cihlová | před rekonstrukcí - původní stav | lodžie, 2 sklepy |
| 3 | bytová jednotka 2 + 1, Hlohovec, Trnavský kraj | 50 | cihlová | po částečné rekonstrukci | lodžie, 2 sklepy |

| č | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m2 | Koef. Redukce na pramen | Cena po redukci na pramen | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - konstrukce | K4 - stav | K5 -jiné | K-6 úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2307,50 | 0,9 | 2076,75 | 1 | 0,98 | 1,1 | 1,05 | 1,03 | 1 | 1,16586 | 1781,31 |
| 2 | 2058,82 | 0,9 | 1852,94 | 1 | 0,98 | 1,1 | 1 | 1,02 | 1 | 1,09956 | 1685,16 |
| 3 | 2180,00 | 0,9 | 1962 | 1 | 0,99 | 1,1 | 1,05 | 1,02 | 1 | 1,16632 | 1682,22 |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| Celkem průměr | 1716,23 |
| Minimum | 1682,22 |
| Maximum | 1781,31 |
| Směrodatná výběrová odchylka - s | 56,38 |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | 1659,85 |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | 1772,61 |

K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Komentář: Jedná se o srovnatelné bytové jednotky ve srovnatelném stavu. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikosti podlahové plochy, u konstrukce, u stavu nemovitosti, u jiných vlastností – příslušenství.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

1716,23

* 48 $m^2$

= 82 379,04 Eur

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**Výsledná cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/6**

**13 730 Eur**

# E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

13 730 Eur

# F. ZÁVĚR

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 bytové jednotky č. 2400/25, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 4984/266805 na společných částech bytového domu č. p. 2400/28 a pozemku parc. č. 5036 v obci Hlohovec, okres Hlohovec, katastrální území Hlohovec na listu vlastnictví č. 7343.

**Srovnávané nemovitosti byly nalezeny v aktuální nabídce slovenských realitních serverů, protože však nemáme přístup k realizovaným transakcím, uskutečněným na slovenském realitním trhu, nebyl proto naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase a po úpravě srážkou 20 % z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnických podílů určena po zaokrouhlení na**

10 984 Eur

Slovy: deset tisíc devět set osmdesát čtyři eura

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 27.07.2026



…… …… ……

Ing. Eva Hurtíková Martin Málek František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

# G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 043733/2026.

# H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

**Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky**

**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Okres | : 203 | Hlohovec | Dátum vyhotovenia | : | 27.7.2026 |
| Obec | : 507032 | Hlohovec | Čas vyhotovenia | : | 12:38:14 |
| Katastrálne územie | : 816248 | Hlohovec | Údaje platné k | : | 23.7.2026 18:00:00 |

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7343 ČIASTOČNÝ**

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape** Počet parciel: 1

| Parcelné číslo | Výmera v m² | Druh pozemku | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **5036** | **552** | **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 |
|---|---|---|---|---|---|
| **2400** | **5036** | **9** | **54b.j.,I.-VII.podl.** | | **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 |
|---|---|---|---|
| **Gaštan.28** | **4** | **25** | **4984/266805** |
| Súpisné číslo | Miestna časť | | |
| **2400** | | | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | |

1 z 2

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|---|---|---|
| 80 | **Nežatický Štefan r. Nežatický, Pavla Wonky 2624/17, Česká Lípa, ČR, Dátum narodenia: 27.02.1954** | **1/6** |
| | Titul nadobudnutia:<br>Na byt č.25-vchod28/na IV.podl. - Z 1848/2023, Okresný súd Trnava, Uznesenie zo dňa 03.10.2023, sp.zn.: 27D/19/2023, Dnot/65/2023 - č.z. 1783/23; | |
| | Iné údaje: Bez zápisu | |
| | Poznámky: Bez zápisu | |

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

| Správca - Neevidovaní |
|---|
| Iná oprávnená osoba - Neevidovaní |

Ostatné priestory nevyžiadané.

Titul nadobudnutia – nepriradené

Na byt č.45/na IV.podl.-Zmluva o prevode vlastníctva bytu so zálož.právom V 1214/01 zo dňa 9.11.2001, -v.z.1115/01;

Na byt č.2/na II.podl.-Zmluva o prevode vlastníctva bytu so zálož.právom V 1145/01 zo dňa 29.10.2001, -v.z.1315/01;

Na byt č.41-vchod26/na III.podl.-Zmluva o prevode vlastníctva bytu so záložným právom V 1211/01 zo dňa 12.11.2001, -v.z.113/02;

Na byt č.45/vchod 26 na IV.podl. - Kúpna zmluva vklad V 228/2003 povolený dňa 21.3.2003 + kvitancia, -v.z.452/03;

Na byt č.2/na II.podl.-Kúpna zmluva vklad V 181/04 povolený dňa 09.03.2004, -v.z.385/04;

Na byt č.41-vchod26/na III.podl. - Z 409/05 - Uznesenie o priklepe Er 3683/99; -v.z.853/05

Na byt č.41/na II.podl. - Kúpna zmluva V 1515/2005 zo dňa 05.09.2005; -v.z.1417/05

Na byt č.41/na III.podl. - Kúpna zmluva V 1771/2005 zo dňa 24.10.2005, -v.z.1661/05

Iné údaje - nepriradené

Na byt č.2/na II.podl.-Kvitancia na V 1145/01, -v.z.309/02;

Na byt č.17/na VII.podl.-Zmluva o prevode vlastníctva bytu so zálož.právom V 1131/01 zo dňa 23.10.2001, -v.z.1333/01;

Na byt č.17/na VII.podl.-Kvitancia na V 1131/01, -v.z.530/03;

Na byt č.21-vchod28/na II.podl.-Zmluva o prevode vlastníctva bytu so záložným právom V 1156/01 zo dňa 29.10.2001, -v.z.103/02;

Na byt č.21-vchod28/na II.podl. - Z 1112/10 - kvitancia na V 1156/01, -v.z.1192/10;

Na byt č.32-vchod28/na VI.podl.-Zmluva o prevode vlastníctva bytu so záložným právom V 1152/01 zo dňa 29.10.2001, -v.z.106/02;

Na byt č.37-vchod26/na II.podl.-Zmluva o prevode vlastníctva bytu so záložným právom V 1129/01 zo dňa 23.10.2001, -v.z.109/02;

Na byt č.37vchod26/na II.podl.-Z 886/04 - kvitancia na V 1129/03; -v.z.1178/04

Na byt č.17/na VII.podl. - Kúpna zmluva vklad V 475/2003 povolený dňa 12.5.2003, -v.z.669/03;

Na byt č.37vchod26/na II.podl. - Kúpna zmluva V 1190/2004 zo dňa 02.09.2004; -v.z.1179/04

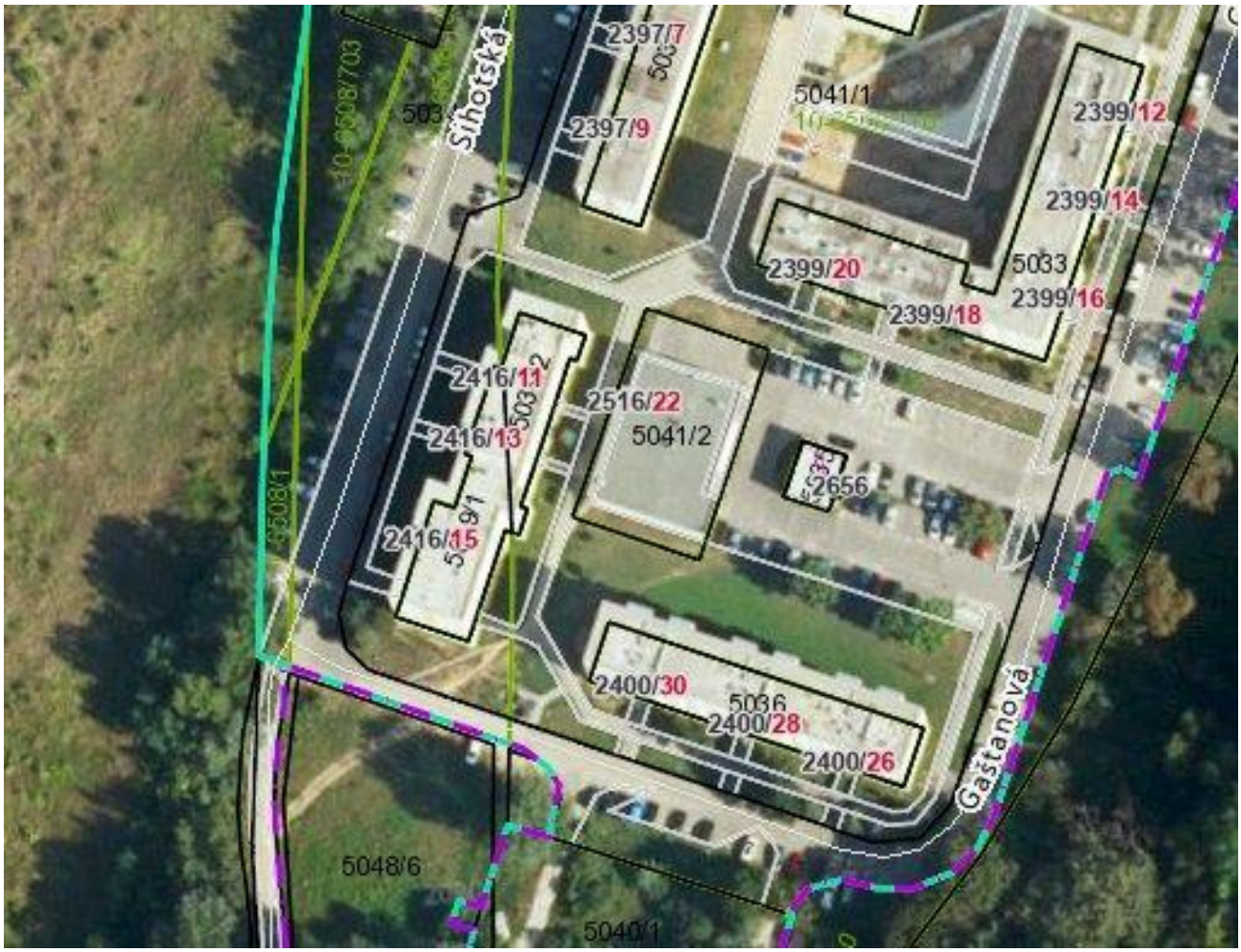
Na byt č.37/na II.podl.- Z 695/10 - kvitancia na V 1413/04, -v.z.735/10;

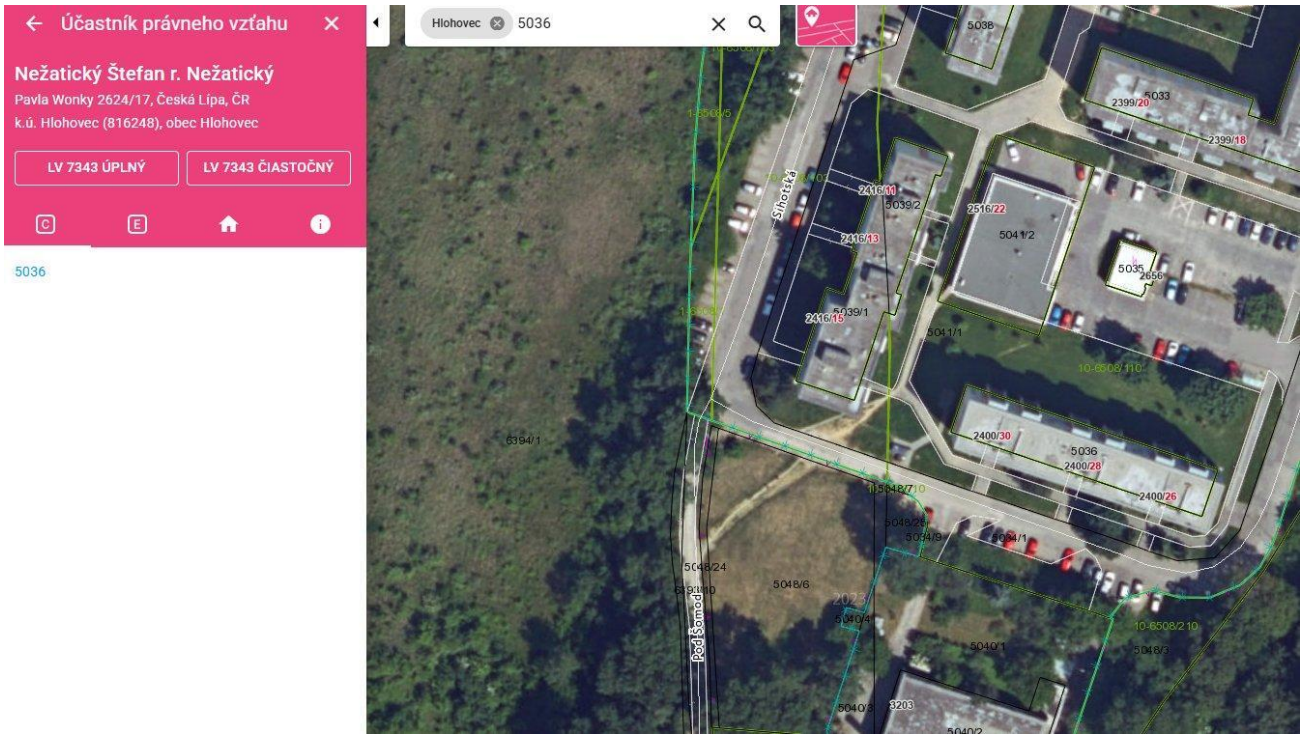
## ČASŤ C: ŤARCHY

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah |
|---|---|
| - | Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov na zabezpečenie budúcich pohľadávok podľa §15, zák.č.182/93 Zz. |

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

# Ortofoto mapa



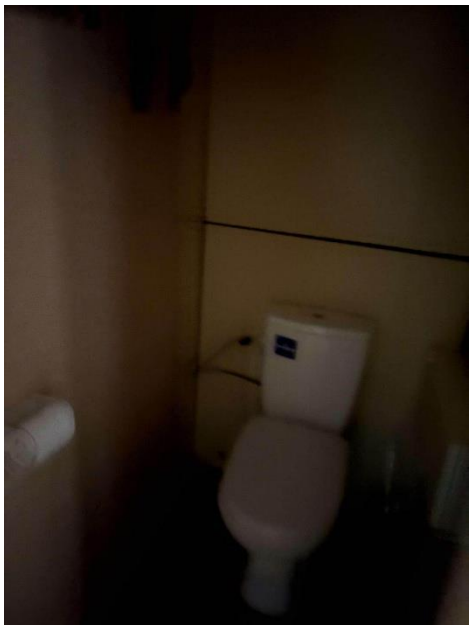



## Situační mapa



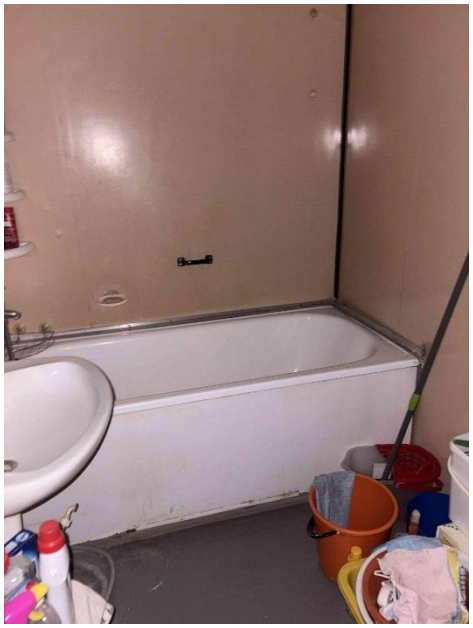
## Fotodokumentace předmětu ocenění

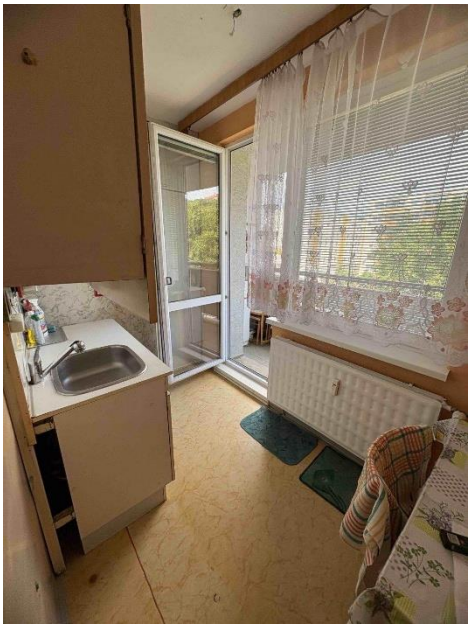




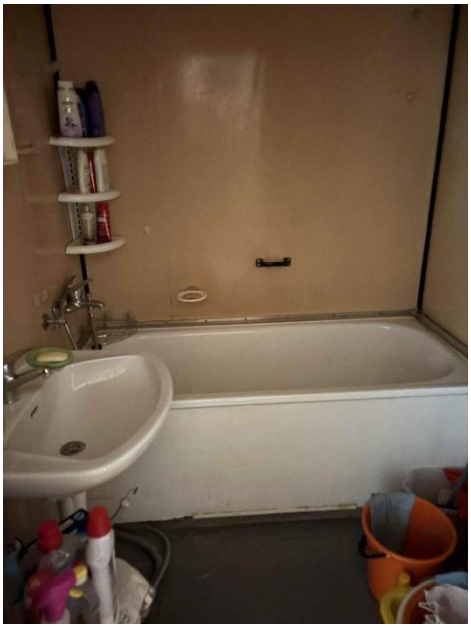






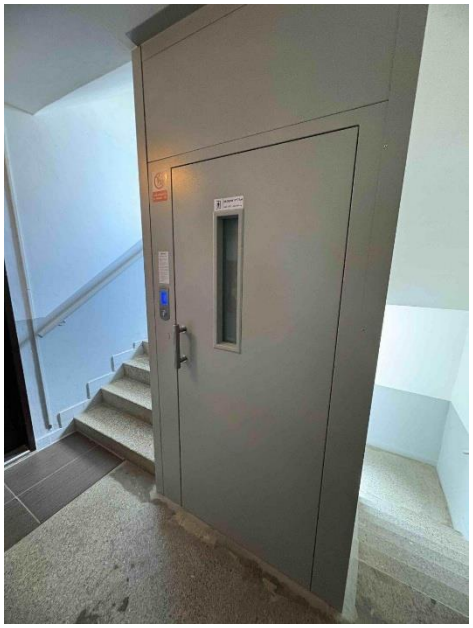






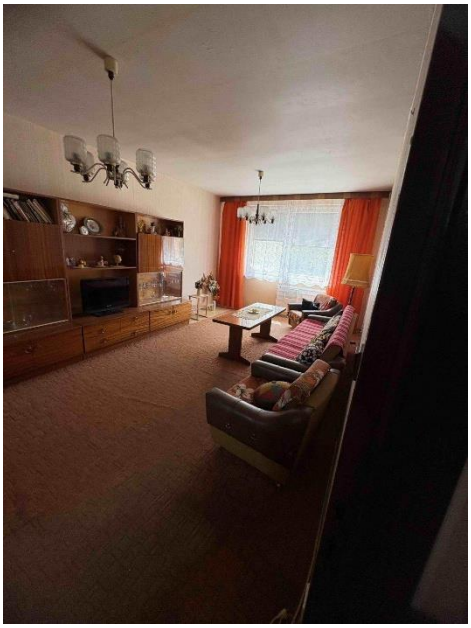






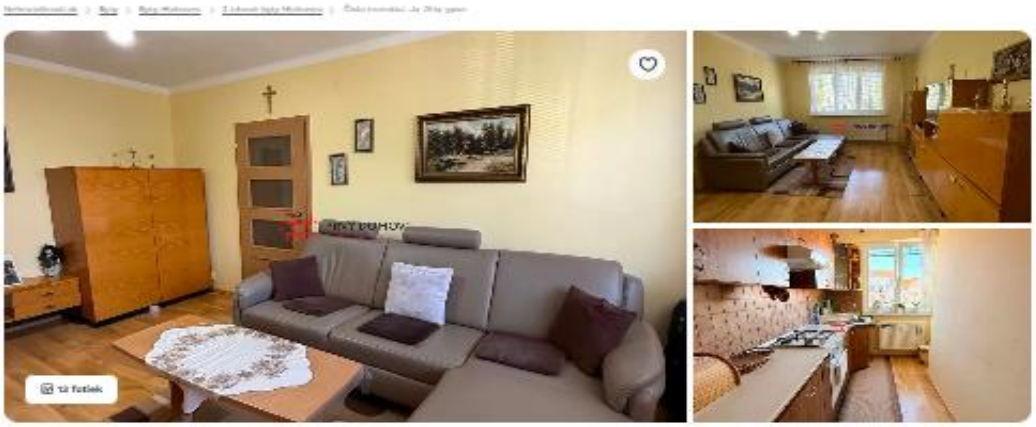






## Srovnávané nemovitosti

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1



Všetky 2 izbové byty, Hlohovec, Predaj

# REZERVOVANÉ- 2-izbový byt s výmerou 51,80 m² v centre Hlohovca.

Za poštou, Hlohovec, okres Hlohovec

2 izbový byt | 52 m² | Čiastočná rekonštrukcia

**119 990 €**

09184 ... Zobraziť číslo

E-mail | Obhliadka

Dobrý deň, kontaktujte ma, prosím, ohľadom informácií o ponúkaných nehnuteľnostiach.

Odoslať správu

Bc. Petra Jasovská

Overte si, akú hypotéku môžete získať. Vypočítať hypotéku

## 2 izbový byt na predaj

- Plocha bytu: 52 m²
- Čiastočná rekonštrukcia
- Podlažie: 2/5
- Rok výstavby: 1970 – 1989
- Tehlová
- Energetický certifikát: nie je

### Vlastnosti nehnuteľnosti

- Výhľad: Mesto, Príroda
- Vykurovanie: Ústredné

Všetky novostavby na jednom mieste — Zobraziť všetky

Nahlásiť ponuku

### Popis nehnuteľnosti

Realitná kancelária Prvý domov s. r. o. Vám vo výhradnom zastúpení majiteľa ponúka na predaj 2-izbový byt na ulici Za poštou v Hlohovci, ktorý sa nachádza v zateplenom tehlovom bytovom dome v centre mesta.

Byt je vhodný k okamžitému nasťahovaniu a predstavuje ideálnu voľbu najmä pre mladý pár alebo mladú rodinku, ktorá hľadá praktické bývanie v pokojnej lokalite a kompletnou občianskou vybavenosťou.

Dôležité informácie o byte:
Poschodie: 2. poschodie z 5 poschodí, bez výťahu
Mesačné náklady: cca 150 EUR
Celková výmera podlahovej plochy: 51,80 m²
Lodžia: Priestranná s plastovými roletami
Pivnica: K bytu patrí 2 pivnice
Parkovanie: Priamo pred bytovým domom
Tarchy: Žiadne

Stav bytu:
Byt je udržiavaný a pripravený pre nového majiteľa bez nutnosti okamžitých väčších investícií. Disponuje plastovými oknami, murovaným jadrom, plávajúcimi podlahami v izbách, rolldor skriňou na chodbe a zachovalou kuchynskou linkou.

K bytu prislúcha aj priestranná lodžia, ktorá ponúka príjemný priestor na oddych. Vybavená je plastovými roletami, ktoré zabezpečujú viac súkromia a zároveň ochranu pred slnkom.

Vďaka svojej dispozícii ponúka pohodlné bývanie pre pár, menšiu rodinu alebo ako štartovacie bývanie.

# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2







Všetky 2 izbové byty, Hlohovec, Predaj

## Rezervovaný_Exkluzívne v APEX reality 2i. byt s loggiou na ul. Za poštou v Hlohovci, 51 m2, 2x pivnica

Za poštou, Hlohovec, okres Hlohovec

2 izbový byt | 51 m² | Pôvodný stav

**105 000 €**

Overte si, akú hypotéku môžete získať. Vypočítať hypotéku

09482 ... Zobraziť číslo

E-mail | Obhliadka

Dobrý deň, kontaktujte ma, prosím, ohľadom informácií o ponúkaných nehnuteľnostiach.

Odoslať správu

Michal Mesároš

Nahlásiť ponuku

### 2 izbový byt na predaj

- Plocha bytu: 51 m²
- Pôvodný stav
- Podlažie: 2/4
- Rok výstavby: 1968
- Tehlová
- Energetický certifikát: A

**Vlastnosti nehnuteľnosti**

- Výhľad: Mesto
- Počet lodžií: 1
- Počet pivníc: 2
- Skladový priestor: Áno
- Vlastníctvo: Osobné
- Vykurovanie: Ústredné

Zobraziť všetky

Všetky novostavby na jednom mieste — Zobraziť všetky

**Popis nehnuteľnosti**

Exkluzívne iba u nás v APEX reality ponúkame na predaj 2 izbový byt s loggiou nachádzajúci sa v centre Hlohovca na ulici Za poštou. Byt s výmerou 51 m2 sa nachádza na 2. poschodí /4 v zateplenom bytovom dome. Byt je okrem plastových okien v pôvodnom stave, ideálny na rekonštrukciu podľa vlastných predstáv.

Dispozičné riešenie bytu:
- vstupná chodba
- kúpeľňa
- samostatné wc
- kuchyňa
- obývacia izba
- spálňa s loggiou
- k bytu patria dve pivnice.

Výhody bytu:
- centru mesta
- ideálny na rekonštrukciu podľa vlastných predstáv
- kúpou voľný
- dve pivnice.

# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3







Všetky 2 izbové byty, Hlohovec, Predaj

## Rezervovaný/Zariadený 2 izbový byt s loggiou a dvoma pivnicami | Centrum Hlohovca – ul. Za Poštou

Za poštou, Hlohovec, okres Hlohovec

2 izbový byt | 50 m² | Čiastočná rekonštrukcia

**109 000 €**

2 180 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať. Vypočítať hypotéku

+4219 ... Zobraziť číslo

E-mail | Obhliadka

Dobrý deň, kontaktujte ma, prosím, ohľadom informácií o ponúkaných nehnuteľnostiach.

Odoslať správu

JUDr. Mgr. Branislav Fázik

PNORF – REAL ESTATE

Nahlásiť ponuku

### 2 izbový byt na predaj

- Plocha bytu: 50 m²
- Čiastočná rekonštrukcia
- Podlažie: 3/5
- Rok výstavby: 1983
- Tehlová
- Energetický certifikát: B

**Vlastnosti nehnuteľnosti**

- Výhľad: Mesto
- Počet pivníc: 2
- Orientácia: Juhovýchodná, Severozápadná
- Plocha lodžie : 2,5 m²
- Umiestnenie: Ďalšie nadzemné podlažie
- Vlastníctvo: Osobné

Zobraziť všetky

**Všetky novostavby na jednom mieste** Zobraziť všetky

**Popis nehnuteľnosti**

Exkluzívne iba v PNORF – REAL ESTATE ponúkame na predaj čiastočne zrekonštruovaný, zariadený a slnečný 2-izbový byt s loggiou a dvoma murovanými pivnicami, situovaný v bezprostrednom dosahu centra Hlohovca na ulici Za Poštou.

Dispozícia a parametre
Byt s obytnou plochou 50 m² sa nachádza na 3. poschodí z 5 v tehlovom bytovom dome. Dispozícia zahŕňa obývaciu izbu, spálňu s loggiou, kuchyňu, kúpeľňu s vaňou, samostatné WC, chodbou a dve murované pivnice na prízemí. Kuchyňa je orientovaná na severozápad smerom do centra mesta, obývacia izba, spálňa a loggia sú orientované na juhovýchod — dostatok slnka počas celého dňa.

Rekonštrukcia
Byt prešiel čiastočnou rekonštrukciou vrátane zmeny dispozície kúpeľne. Vymenené boli rozvody sietí, podlahy (plávajúca podlaha v izbách, dlažba v kúpeľni, kuchyni a chodbe), plastové okná a osadené vstavané skrine na chodbe aj v spálni.

Bytový dom a lokalita
Tehlový bytový dom prešiel v roku 2018 kompletnou rekonštrukciou vrátane zateplenia fasády. Na každom poschodí sa nachádzajú len dve bytové jednotky — minimum susedov, maximum súkromia. Presklené spoločné priestory pôsobia vzdušne a moderne. Okolie domu prešlo revitalizáciou, parkovisko pred domom bolo rozšírené a predzáhradka je pravidelne udržiavaná. Lokalita ponúka všetko v pešej dostupnosti — centrum mesta, obchody, školy, lekáreň aj MHD.