

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kríková č. 16
821 07 Bratislava
I 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ: HeyPay s.r.o.
Mostová ul.č.2
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 24.04.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 89/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 4, na 2.p., bytového domu súpisné číslo 728, k.ú. Kopčany**, postavenom na pozemku parc.č. 3390/93 a pozemkov parc.č. 3390/55, 3390/93 so spoluvlastníckym podielom 9574/38072 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č. 1826 v k.ú. Kopčany, obec Kopčany, okr. Skalica.

Počet strán (z toho príloh) : (28) 12

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 4, na 2.p., bytového domu súpisné číslo 728, k.ú. Kopčany, postavenom na pozemku parc.č. 3390/93 a pozemkov parc.č. 3390/55, 3390/93 so spoluvlastníckym podielom 9574/38072 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č. 1826 v k.ú. Kopčany, obec Kopčany, okr. Skalica.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 15.05.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.05.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané OÚ Kopčany, zo dňa 06.12.2004 - kópia
- Pôdorys bytu č.4, 2.p., Hurbanová ul.č. 728, Kopčany - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1826, k.ú. Kopčany, obec Kopčany, okres Skalica, zo dňa 15.05.2025 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Kopčany, obec Kopčany, okres Skalica, zo dňa 15.05.2025 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Schéma ÚP, využitie plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

- a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrt'rok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

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 stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH \cdot K_{PD} \quad [€],$$

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

K_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitie priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VSH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

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

kde

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 1826 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 15.05.2025. Okres - Skalica, obec - Kopčany, katastrálne územie - Kopčany.

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

parcela číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.	Umiest. poz.	Práv. vz.	Druh ch.n.
3390/55	674	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		
3390/93	192	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		

Legenda:**Spôsob využívania pozemku:**

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

18 - Pozemok na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1-Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
728	3390/93	9	bytový dom	1

Legenda:**Druh stavby:**

9-Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory**ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Byty

Vchod: 728 2.p. byt č. 4

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na
pozemku 9574/38072

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Vachová Nikoletta r. Vachová, Marxova 785/8, Kopčany, PSČ 908 48, SR,

Dátum narodenia: 07.03.2000

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: - Kúpna zmluva V-2307/2019 zo dňa 2.10.2019 - 965/2019

ČASŤ C. Ťarchy:

- Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, IČO: 64 948 242 podľa V-2195/2019 zo dňa 18.9.2019 na byt č. 4, 2.p., vchod 728 v bytovom dome s.č. 728 postavenom na pozemku parc. č. 3390/93, na príslušný podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na spoluvlastnícky podiel k pozemkom parc. č. 3390/55, 3390/93 vo veľkosti 9574/38072 - 939/2019

- Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov podľa § 15 zák. č. 183/1993 Z.z. podľa Z-2095/2022 - 355/2022

- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva podľa 432EX 694/23 zo dňa 1.12.2023, vydaný Exekútorickým úradom Hlohovec, JUDr. Lukáš Liščák /opráv.: BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/a, 831 04 Bratislava, IČO: 47 967 692/ na byt č. 4, 2.p., vchod 728 v bytovom dome s.č. 728 postavenom na pozemku registra CKN parc. č. 3390/93, na príslušný podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na spoluvlastnícky podiel k pozemkom registra CKN parc. č. 3390/55, 3390/93 vo veľkosti 9574/38072 Z2043/2023 - 343/2023

- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva podľa 432EX 272/24 zo dňa 10.7.2024, vydané Exekútorským úradom Hlohovec, JUDr. Lukáš Liščák /opráv.: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803/ na byt č. 4, 2.p., vchod 728 v bytovom dome s.č. 728 postavenom na pozemku registra CKN parc. č. 3390/93, na príslušný podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na spoluvlastnícky podiel k pozemkom registra CKN parc. č. 3390/55, 3390/93 Z-1093/2024 - 175/2024 Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti podľa 432EX 272/24 zo dňa 21.5.2024, vydané Exekútorským úradom Hlohovec, JUDr. Lukáš Liščák /opráv.: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803/ bytu č. 4, 2.p., vchod 728 v bytovom dome s.č. 728 postavenom na pozemku registra CKN parc. č. 3390/93, príslušného podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom registra CKN parc. č. 3390/55, 3390/93 P-74/2024 - 123/2024 -

- Poznamenáva sa výkon záložného práva záložným veriteľom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, ČR, IČO: 64 948 242 na nehnuteľnosti a to: byt č. 4, 2.p., vchod 728, ulica: Hurbanova, v bytovom dome s.č. 728 postavenom na pozemku registra CKN parc. č. 3390/93, príslušný podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a na spoluvlastníckom podiele k pozemkom registra CKN parc. č. 3390/55, 3390/93 vo veľkosti 9574/38072 P-57/2025 - 84/2025

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.05.2025 za účasti vlastníka bytu. Kontrolné zameranie bolo vykonané dňa 15.05.2025 digitálnym diaľkometerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery bytu sú použité pre výpočet podlahovej plochy a následne výpočet technickej hodnoty bytu. Fotodokumentácia stavu bytu a bytového domu bola vyhotovená znalcom dňa 15.05.2025.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nehnuteľnosti bolo predložené potvrdenie o veku stavby a pôdorys bytu. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť kontrolne zameraná, porovnaná s predloženým pôdorys a tvorí prílohu znaleckého posudku. Právna dokumentácia je v súlade so skutočnosťou.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností a na listu vlastníctva č. 1826 sú vo výlučnom vlastníctve Vachová Nikoletta r. Vachová, nar. 077.03.2000, bytom Marxova 785/8, Kopčany, PSČ 908 48, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k bytu nadobudnuté:- Kúpna zmluva V-2307/2019 zo dňa 2.10.2019 - 965/2019

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 4 a nachádza sa na 2.p. bytového domu - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 728 a postavený je na pozemku parc.č. 3390/93 v k.ú. Kopčany - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s náčrtom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - Hurbanová ulica.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva, vydaný Exekútorským úradom Hlohovec, JUDr. Lukáš Liščák /opráv.: BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/a, 831 04 Bratislava,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva, vydané Exekútorským úradom Hlohovec, JUDr. Lukáš Liščák /opráv.: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava,

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

Byt č. 4, 2.p., Hurbanová ul.č. 728, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch v k.ú. Kopčany, okr. Skalica

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

- žiadne

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

k.ú. Kopčany, okr. Skalica

Územie bývania - plochy bývania v nízkopodlažných bytových domov

Územný plán z roku - 2004

<https://www.kopcany.sk/obcan/uzemny-plan/>

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt - č.4 , 2.p., Hurbanová ul. s.č. 728, k.ú. Kopčany, okr. Skalica

POPIS

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom súp.č. 728 sa nachádza na v okrajovej časti obce Kopčany na Hurbanovej ulici, na pozemku parc.č. 3390/93. Pozostáva z 2.NP a 1.PP, kde sa nachádzajú spoločné priestory, kotolňa a pivnice prislúchajúce k bytom. Objekt má jeden vstup do bytového domu od ulice zo S-V strany a nachádzajú sa tu štyri bytové jednotky, nenachádza sa tu výťah. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1975 a je v pôvodnom stave – vyžaduje si rekonštrukciu. Postavený je na betónových základoch s izoláciou, zvislé konštrukcie obvodové, nosné steny a priečky murované z pórobetónových tvárnic – kvádrov, vodorovné konštrukcie železobetónové s rovným podhľadom, zastrešenie je plochou strechou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa brizolitová bez zateplovacieho systému, vnútorné povrchové úpravy stien v spoločných priestoroch sú omietky vápenné cementové hladké s olejovým náterom, prípadne obklad z PVC, schodisko je železobetónové dvojramenné s povrchovou úpravou z PVC, podesty, medzipodesty a spoločné priestory majú podlahu z PVC, okná drevené, vstupné dvere oceľové presklené. Vykurovanie a ohrev teplej vody je ústredné z vlastnej kotolne, nachádzajúcej sa v suteréne bytového domu.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt číslo 4 sa nachádza na 2.posch. (2.NP) bytového domu, umiestnený v krajnej sekcii, dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktoré tvoria chodba, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC, komora a pivnica nachádzajúca sa v suteréne bytového domu. Z kuchyne výstup na lôžgiu o výmere 3,55m², s výhľadom do dvora. Pôvodne išlo o 3-izbový byt, ale bola odstránená jedna priečka, čím bola vytvorená obývacia miestnosť s jedálňou, kde je osadená pec na tuhé palivo s tehlovým obkladom.

Povrchová úprava vnútorných stien vápenno-cementové omietky s náterom, v časti jedálne tapeta, vnútorné dvere plné osadené v oceľových zárubniach, podlahy v obytných miestnostiach veľkoplošné laminátové v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby. Okná plastové s vnútornými žalúziami. Elektrická inštalácia je svetelná - ističe, vykurovanie ústredné a ohrev teplej vody zabezpečuje spoločná kotolňa v suteréne bytového domu, osadené panelové radiátory. Ako doplnkový zdroj vykurovania je v obývacej miestnosti osadená pec a ako doplnkový zdroj teplej vody je osadený zásobníkový ohrievač v komora, hygienické jadro je murované. Byt je napojený na verejnú kanalizáciu, elektrickú sieť, vodu, plyn a káblový rozvod TV signálu.

Vybavenie kuchyne – nachádza sa tu kuchynská linka so zabudovanými spotrebičmi, kombinovaný sporák, nerezový drez s pákovou batériou. Nad kuchynskou doskou obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne – nachádza sa tu vaňa bez obloženia, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC osadený splachovací záchod s nádržkou, podlaha z keramickej dlažby.

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]
obytná miestnosť	3,30*10,00	33,00
izba	3,30*4,70-0,65*1,90	14,28

kuchyňa	2,05*3,05	6,25
chodba	4,70*1,05+1,80*0,60+1,10*1,40	7,56
kúpeľňa	2,25*1,70	3,83
samostatné WC	1,35*0,80	1,08
komora	2,25*1,35	3,04
pivnica	4,50*(1,50+1,48+3,20)	27,81
Vypočítaná podlahová plocha		96,85
lóggia	3,55	3,55

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,973$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

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	5,26
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,96
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,42
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,16
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,26
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,10
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,16
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	0,90	1,80	1,89
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,53
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,26
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,10
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,10
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,10
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,05
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,10
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	0,90	3,60	3,79
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,05
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,10
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,63
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,89

27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,16
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,05
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,05
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,53
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,10	2,20	2,31
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	2,31
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,90	3,60	3,79
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	4,63
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,63
	Spolu	100,00		95,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 95,05 / 100 = 0,9505$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,973 * 0,939 * 0,9505 * 0,95$$

$$V_H = 1\,095,83 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt - č.4 , 2.p., Hurbanová ul. s.č. 728, k.ú. Kopčany, okr. Skalica	1975	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,095,83 \text{ €/m}^2 * 96,85 \text{ m}^2$	106 131,14
Technická hodnota	50,00% z 106 131,14 €	53 065,57

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obec Kopčany v okrese Skalica leží na slovensko-moravskej hranici. Kopčany sú obec na Slovensku v okrese Skalica. Leží pri hraniciach s Českom pri rieke Morava, päť kilometrov juhozápadným smerom od Holíča s počtom obyvateľov do 2500. Občianska vybavenosť na úrovni malej obce, kde sa nachádzajú obecný úrad, pošta, základná a materská škola, zdravotné stredisko, lekáreň, športové stredisko, autobusová a vlaková doprava.

V obci sa čoraz viac rozvíja turistický ruch aj vďaka kultúrnym pamiatkam, ktoré postupne dostávajú svoj pôvodný vzhľad.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie ako jednogeneračné s vlastníkom bytu bez výnosu. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva, vydaný Exekútorským úradom Hlohovec, JUDr. Lukáš Liščák /opráv.: BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/a, 831 04 Bratislava,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva, vydané Exekútorským úradom Hlohovec, JUDr. Lukáš Liščák /opráv.: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,55. Ohodnocovaný byt sa nachádza v okrajovej časti obce Kopčany, okr. Skalica. Stav bytového domu je v zanedbanom stave, vyžaduje si rekonštrukciu, rovnako aj samotný byt. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, orientácia obytných miestností je z časti vhodná a z časti nevhodná, umiestnený na 2.posch. v krajnej sekcii, prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie a obchody, školstvo, s dobrou občianskou vybavenosťou a službami v blízkom okolí na úrovni malej obce. Parkovanie v okolí domu je uspokojujúce, napojenie na všetky inžinierske siete. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 10%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - nízka hustota. Doprava autobusová do okolitých miest a obcí, železničná doprava, občianska vybavenosť na úrovni malej obce. Kvalita životného prostredia - bežný hluk.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	10	5,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,303	7	2,12
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	5	8,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkárňa a miestnosť pre bicykle	IV.	0,303	6	1,82
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,303	10	3,03
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	8	8,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,650	6	9,90

9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,550	5	2,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,100	9	9,90
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	1,650	7	11,55
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,550	7	3,85
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,303	6	1,82
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,303	4	1,21
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	5	5,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,550	20	11,00
	Spolu			145	120,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 120 / 145$	0,828
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 53\,065,57 \text{ €} * 0,828$	43 938,29 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Kopčany, okr. Skalica****POPIS**

Ohodnocované pozemky parc.č. 3390/55, 3390/93 sú evidované na LV č. 4222 o výmere spolu 866m², vedené ako zastavané plochy a nádvoria, v k.ú. Kopčany na Hurbanovej ulici, okres Skalica. Na pozemku parc.č. 3390/93 je postavený bytový dom súpr.č. 728, pozemok parc.č. 3390/55 tvorí dvor, záhradu a okolie bytového domu. Pozemky sú rovinaté, okolo domu sú vybudované prístupové chodníky, cesty, parkovacie státi s napojením na všetky inžinierske siete. Pozemky sa nachádzajú v okrajovej časti obce Kopčany s dobrou úpravou ciest, dostupnosť autobusovej a vlakovej dopravy.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 70% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Trnava, nakoľko obec Kopčany, okres Skalica je mesto so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
3390/55	zastavané plochy a nádvoria	674	674,00	9574/38072	169,49
3390/93	zastavané plochy a nádvoria	192	192,00	9574/38072	48,28
Spolu výmera			866,00		217,77

Obec:

Kopčany

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 18,59 \text{ €/m}^2$

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	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,5005
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 1,5005$	27,89 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 866,00 \text{ m}^2 * 27,89 \text{ €/m}^2$	24 152,74 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 3390/55	4 727,16
parc. č. 3390/93	1 346,55
Spolu	6 073,71

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 38, na 6.p., bytového domu súpisné číslo 1086, Mallého ulica vchod č. 6 k.ú. Skalica, postavenom na pozemku parc.č. 981, 982 a pozemkov parc.č. 981, 982 v katastrálnom území Skalica, Skalica, okres Skalica, evidovaných na LV č. 6436 so spoluvlastníckym podielom 57/2349 na spoločných častiach, zariadeniach a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 43 938,29 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 6 073,71 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt - č.4 , 2.p., Hurbanová ul. s.č. 728, k.ú. Kopčany, okr. Skalica	43 938,29	1/1	43 938,29
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Kopčany, okr. Skalica - parc. č. 3390/55 (169,49 m ²)	18 797,86	9574/38072	4 727,11
Pozemky - k.ú. Kopčany, okr. Skalica - parc. č. 3390/93 (48,28 m ²)	5 354,88	9574/38072	1 346,60
Spolu pozemky (217,77 m²)			6 073,71
Spolu VŠH			50 012,00
Zaokrúhlená VŠH spolu			50 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 50 000,00 €

Slovom: Päťdesiatisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva, vydaný Exekútorským úradom Hlohovec, JUDr. Lukáš Liščák /opráv.: BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/a, 831 04 Bratislava,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva, vydané Exekútorským úradom Hlohovec, JUDr. Lukáš Liščák /opráv.: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava,

V Bratislave dňa 26.5.2025



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1826, k.ú. Kopčany, obec Kopčany, okres Skalica, zo dňa 15.05.2025 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Kopčany, obec Kopčany, okres Skalica, zo dňa 15.05.2025 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané OÚ Kopčany, zo dňa 06.12.2004 - kópia
- Pôdorys bytu č.4, 2.p., Hurbanová ul.č. 728, Kopčany - kópia
- Schéma ÚP, využitie plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

Jančovičová Dagmar Ing.
Kriková 8697/16
821 07 Bratislava

JJan Žemlička

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

HeyPay

Naša značka
HP033 /25/14A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
24.04.2025

Vec

Objednávka znaleckého posudku

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

súbor vecí vedený Okresným úradom Skalica, okres Skalica, obec Kopčany, katastrálne územie Kopčany, evidovaný na liste vlastníctva č. 1826 ako:

- byt č. 4, 2.p., vchod: 728, ulica: Hurbanova, v bytovom dome súpisné č. 728, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 3390/93
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 3390/55, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 674 m², parc. č. 3390/93, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 192 m², o veľkosti 9574/38072.

Vlastníkom predmetu dražby je Vachová Nikoletta r. Vachová, narodená 07.03.2000, bytom Marxova 785/8, Kopčany, PSČ 908 48, SR, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby

znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Znalec'.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 206 Skalica
Obec : 504459 Kopčany
Katastrálne územie : 826197 Kopčany

Dátum vyhotovenia : 15.5.2025
Čas vyhotovenia : 9:59:11
Údaje platné k : 14.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1826 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3390/55	674	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3390/93	192	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
18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
728	3390/93	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
728	2	4	

Súpisné číslo 728	Miestna časť	9574/38072
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
4	Vachová Nikoletta r. Vachová, Marxova 785/8, Kopčany, PSČ 908 48, SR, Dátum narodenia: 07.03.2000	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2307/2019 zo dňa 2.10.2019 - 965/2019	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti podľa 432EX 272/24 zo dňa 21.5.2024, vydané Exekútorským úradom Hlohovec, JUDr. Lukáš Liščák /opráv.: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803/ bytu č. 4, 2.p., vchod 728 v bytovom dome s.č. 728 postavenom na pozemku registra CKN parc. č. 3390/93, príslušného podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom registra CKN parc. č. 3390/55, 3390/93 P-74/2024 - 123/2024	-
	Poznamenáva sa výkon záložného práva záložným veriteľom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, ČR, IČO: 64 948 242 na nehnuteľnosti a to: byt č. 4, 2.p., vchod 728, ulica: Hurbanova, v bytovom dome s.č. 728 postavenom na pozemku registra CKN parc. č. 3390/93, príslušný podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a na spoluvlastnícky podiel k pozemkom registra CKN parc. č. 3390/55, 3390/93 vo veľkosti 9574/38072 P-57/2025 - 84/2025	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 4	Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, IČO: 64 948 242 podľa V-2195/2019 zo dňa 18.9.2019 na byt č. 4, 2.p., vchod 728 v bytovom dome s.č. 728 postavenom na pozemku parc. č. 3390/93, na príslušný podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na spoluvlastnícky podiel k pozemkom parc. č. 3390/55, 3390/93 vo veľkosti 9574/38072 - 939/2019
Vlastník poradové číslo 4	Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov podľa § 15 zák. č. 183/1993 Z.z. podľa Z-2095/2022 - 355/2022
Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva podľa 432EX 694/23 zo dňa 1.12.2023, vydaný Exekútorským úradom Hlohovec, JUDr. Lukáš Liščák /opráv.: BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/a, 831 04 Bratislava, IČO: 47 967 692/ na byt č. 4, 2.p., vchod 728 v bytovom dome s.č. 728 postavenom na pozemku registra CKN parc. č. 3390/93, na príslušný podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na spoluvlastnícky podiel k pozemkom registra CKN parc. č. 3390/55, 3390/93 vo veľkosti 9574/38072 Z-2043/2023 - 343/2023
Vlastník poradové číslo 4	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva podľa 432EX 272/24 zo dňa 10.7.2024, vydané Exekútorským úradom Hlohovec, JUDr. Lukáš Liščák /opráv.: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803/ na byt č. 4, 2.p., vchod 728 v bytovom dome s.č. 728 postavenom na pozemku registra CKN parc. č. 3390/93, na príslušný podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na spoluvlastnícky podiel k pozemkom registra CKN parc. č. 3390/55, 3390/93 Z-1093/2024 - 175/2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

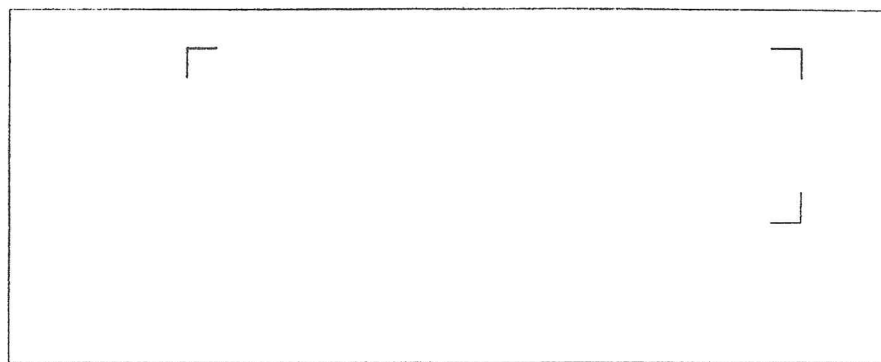
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Skalica	Kopčany	Kopčany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3390/93		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 15. 5. 2025 10:00:10			
Údaje platné k 14. 5. 2025 18:00:00			

Obecný úrad v Kopčanoch - PSČ 908 48 okres Skalica



Váš list značky/zo dňa

Naša značka 122/2004

Vaša značka

6.12.2004
Kopčany

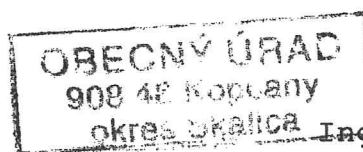
V e c :

Potvrdenie

Obecný úrad v Kopčanoch týmto potvrdzuje, že pre bytový dom postavený v k.ú. Kopčany na ul. Hurbanovej bolo pridelené súpisné číslo 728.

Podľa prehlásenia p. Grňa Ferdinanda bola nehnuteľnosť postavená v roku 1975.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť p. Grňa Ferdinanda, bytom Kopčany, Hurbanova 728.



Anna Kováriková

Ing. Anna Kováriková
prednostka OcÚ

Telefón

00421 34 668 11 53

00421 34 668 11 23

00421 34 668 40 09

00421 34 668 40 10

Fax

00421 34 668 12 25

e-mail: kopcany@ehs.sk

www.kopcany.sk

Úradné dni

po, st, pia

Účet v peňaž. ústave

Dexia Banka Slovensko, a. s.

pobočka Skalica

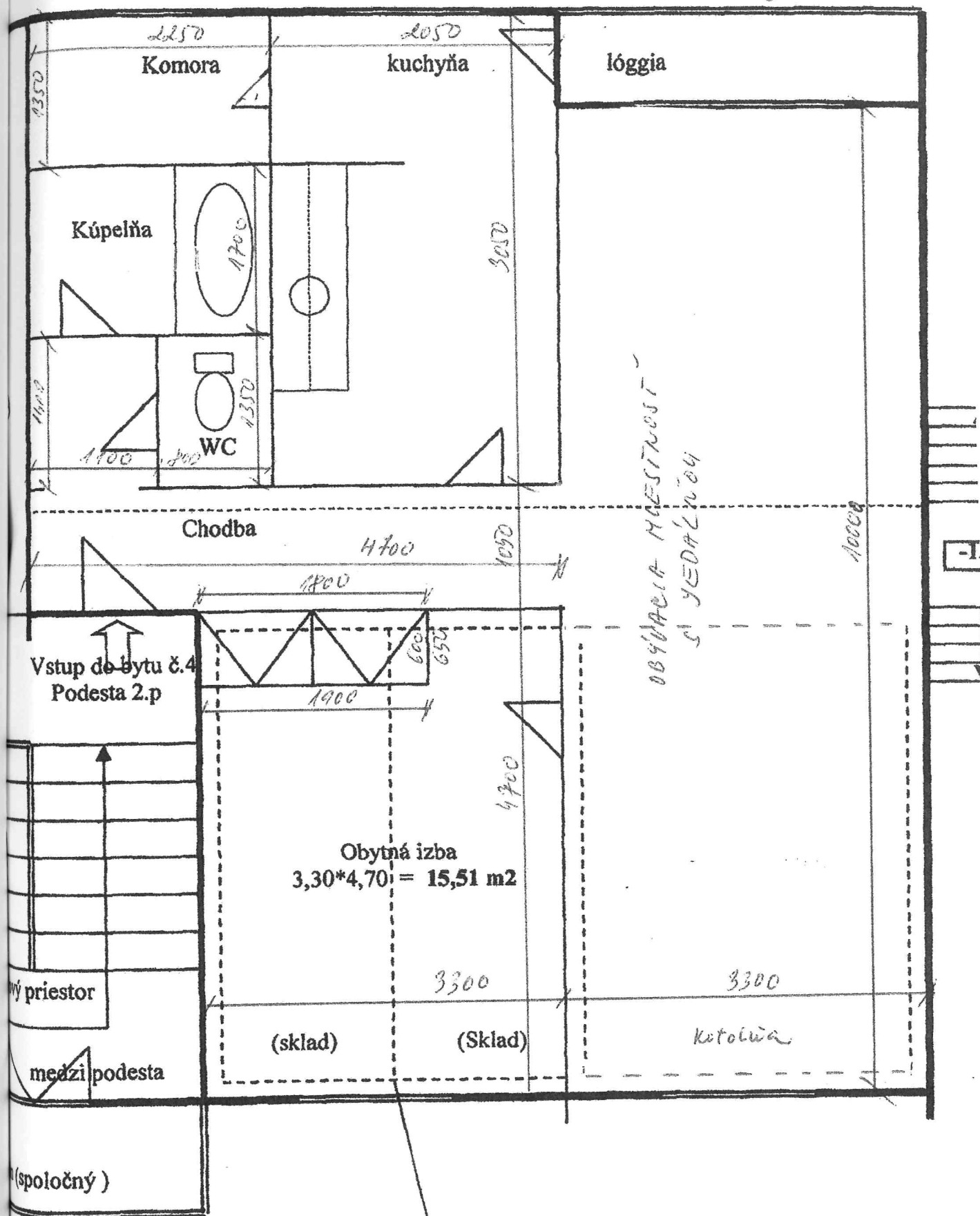
č. ú.: 2708683002/5600

IČO

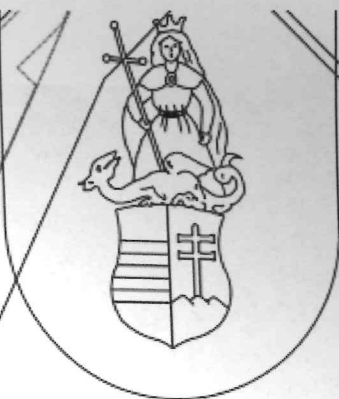
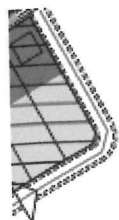
00309613

25

70dovys
Byt č. 4, 2.p - Hurbanovic' ul. 728, Kopceany

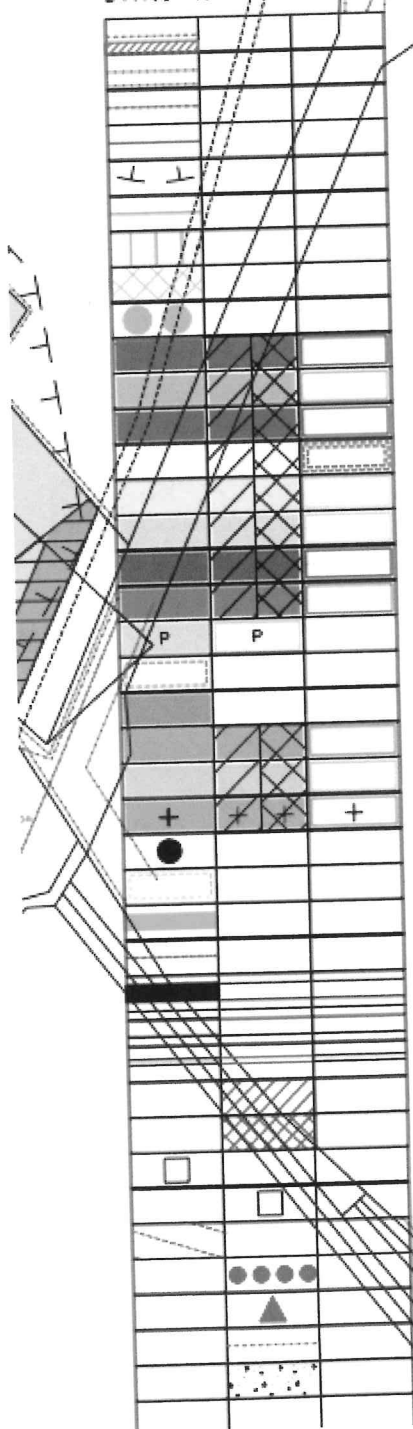


Pivnice v suteréne domu 4,50 * (1,50+1,48+3,20)



LEGENDA

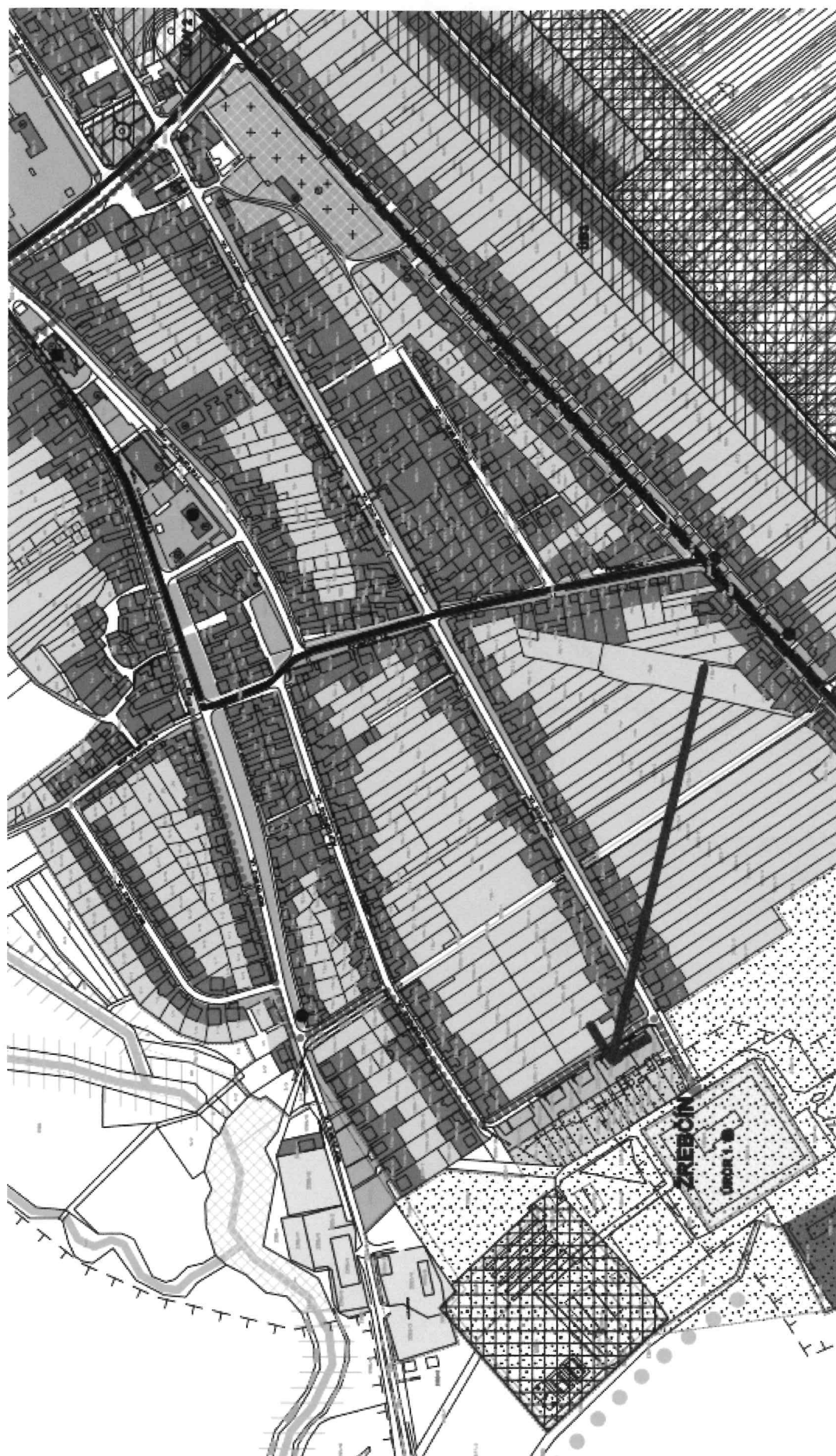
STAV: NAVR: VÝHLAD:

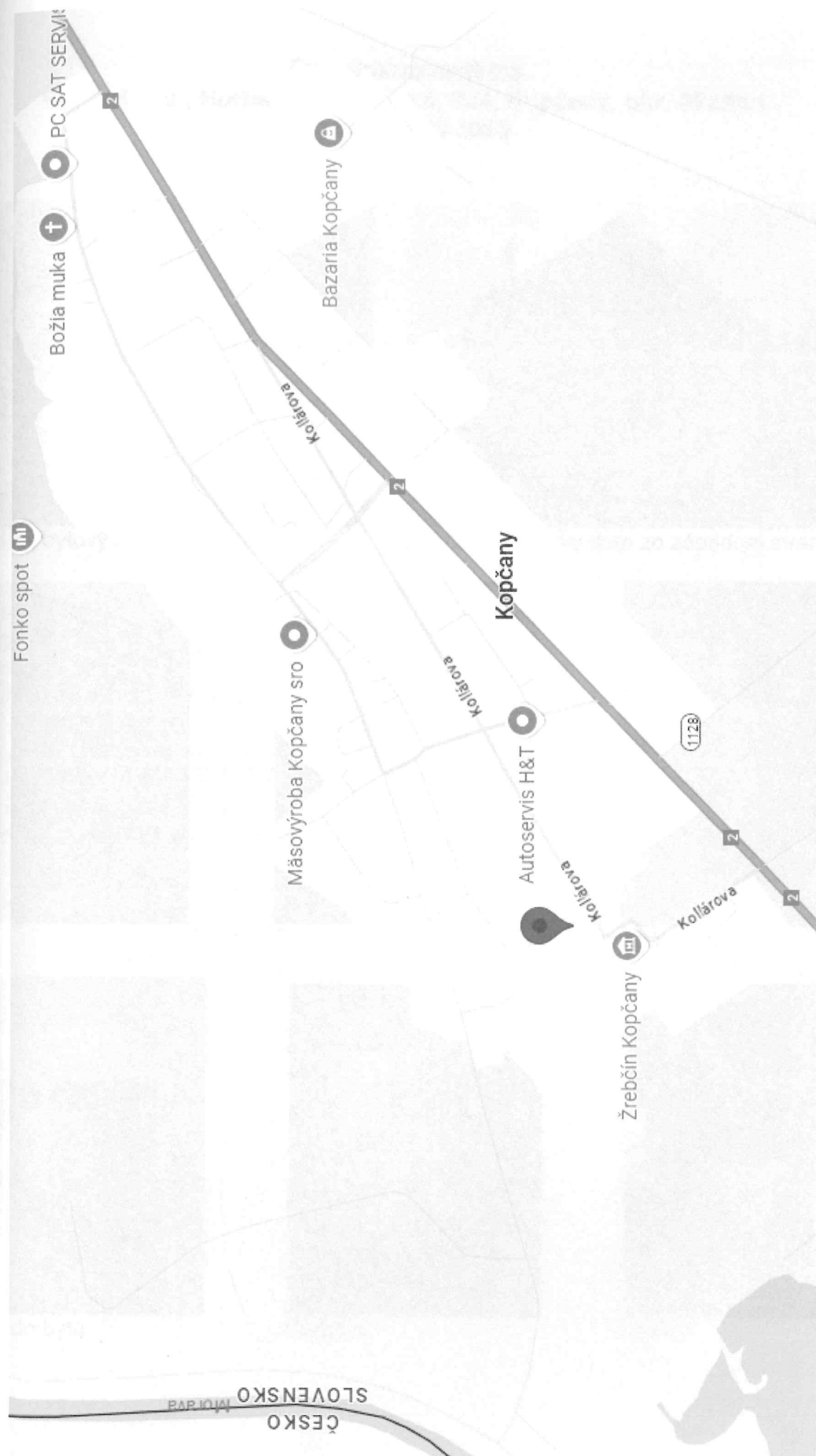


- ŠTÁTNÁ HRANICA
- HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA
- HRANICA INTRAVILÁNU K 1.1.1990
- HRANICA ROZŠÍRENIA INTRAVILÁNU
- HRANICA OCHRANNÝCH PÁSIEM VŠETKÝCH DRUHOV
- EXISTUJÚCE BIOCENTRUM
- EXISTUJÚCI BIOKORIDOR
- EXISTUJÚCI INTERAKČNÝ PRVOK PLOŠNY
- EXISTUJÚCI INTERAKČNÝ PRVOK LÍNOVÝ
- PLOCHY BÝVANIA V RD
- PLOCHY BÝVANIA V NÍZKOPODLAŽNÝCH BD
- PLOCHY OBČIANSKEHO VYBAVENIA
- PLOCHY POLYFUNKCIE
- PLOCHY ŠPORTU A REKREÁCIE
- PLOCHY PRIEMYSLU A SKLADOV
- PLOCHY POĽNOHOSPODÁRSTVA
- PLOCHY DOPRAVNÝCH ZARIADENÍ
- PLOCHY STATICKEJ DOPRAVY
- OSOBITNE CHRÁNENÉ ČASTI PRÍRODY A KRAJINY
- ÚSES V RIEŠENOM ÚZEMÍ - LESY
- VEREJNÁ ZELEŇ
- ZÁHRADY
- CINTORIN
- STAVEBNÉ A PRÍRODNÉ PAMIAHKY
- PLOCHY ŤAŽBY A SKLÁDOK
- PLOCHY TOKOV A VODNÝCH NÁDRŽÍ
- ŽELEZNIČNÉ TRATE A VLEČKY
- RÝCHLOSTNÉ A ZBERNÉ KOMUNIKÁCIE
- OBSLUŽNÉ A PRÍSTUPOVÉ KOMUNIKÁCIE
- PEŠIE A CYKLISTICKÉ TRASY
- I. ETAPA VÝSTAVBY
- II. ETAPA VÝSTAVBY
- EXISTUJÚCA OBJEKTOVÁ ŠTRUKTÚRA
- NOVONAVRHOVANÁ OBJEKTOVÁ ŠTRUKTÚRA
- ZÁVLAHY
- NÁUČNÝ CHODNÍK
- ZASTAVENIA NÁUČNÉHO CHODNÍKA
- OCHRANNÉ PÁSMO KULTÚRNEJ PAMIAHKY ŽREBCÍN
- ÚZEMIE SO STAVEBNOU UZÁVEROU
- OBJEKTY NA NUTNÚ REKONŠTRUKCIU, RESP. ASANÁCIU

GEOMORF. POL

1:8000-1





Fotodokumentácia

Byt č. 4, 2.p., Hurbanová ul. súp.č. 728, Kopčany, okr. Skalica,
zo dňa 15.05.2025



Pohľad na bytový dom z J-V strany



Pohľad na bytový dom zo západnej strany



Vchod



Spoločné priestory bytového domu



Vstup do bytu



Chodba



Lóggia



Izba



Kuchyňa



Krb



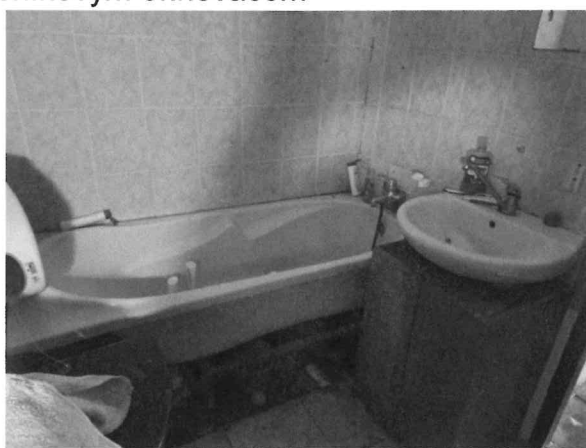
Obývacia miestnosť s jedálňou



Komora so zásobníkovým ohrievačom



Samostatné WC



Kúpeľňa

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 89/2025

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



.....

Ing . Dagmar Jančovičová

