

Znalec : Ing. Imrich Mészáros, Dlhá 309/25, 946 03 Kolárovo
tel.: 0905 278 587
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvia pozemné stavby, odhad hodnoty
nehnuteľností

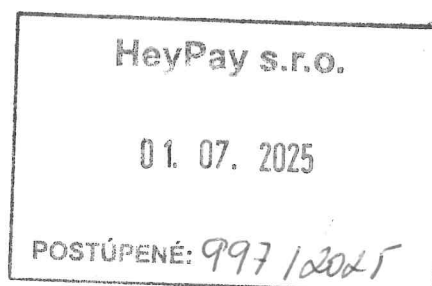
Evidenčné číslo : 912281

Objednávateľ posudku : HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : HP035/25/16A zo dňa 24.04.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 108/2025



Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 3 v bytovom dome so súp. č. 254, jeho podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súp. č. 254 na pozemku s parc. č. 103/15, spoluvlastníckeho podielu k pozemku s parc. č. 103/15, parc.č. 103/25, parc. č. 103/26, pozemkov s parc. č. 103/30 v kat. ú. Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 81 (osemdesiatjeden) - (z toho 57 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 (tri)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 24.04.2025 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na výpise z listu vlastníctva č. 1447, č. 1826, č. 1823 pre kat. ú. Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky, a to:

- bytu č. 3 v bytovom dome so súp. č. 254, jeho podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu
- spoluvlastníckeho podielu k pozemku s parc. č. 103/15, parc. č. 103/25 a parc. č. 103/26
- pozemkov s parc. č. 103/30

2. Účel znaleckého posudku:

- zriadenie záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 15.05.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.06.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a.) Dodané zadávateľom:

- Scan znaleckého posudku č. 184/2017 zo dňa 23.10.2027, vypracovaný Ing. Michal Gladišom, S. H. Vajanského 46/A, 940 79 Nové Zámky

b.) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1447, zo dňa 25.06.2025, pre kat. ú. Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1823, zo dňa 25.06.2025, pre kat. ú. Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1826, zo dňa 25.06.2025, pre kat. ú. Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu 103/15, zo dňa 25.06.2025, pre kat. ú. Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky, vyhotovený automatizovaným spôsobom z ISKN, cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 1. Q roku 2025 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.topreality.sk; www.byty.sk;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 65/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa 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. 228/2018 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v znení neskorších zmien a doplnkov
- Zákon č. 162/1996 Z. z. 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)
- Opatrenie Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Vyhláška č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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 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.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M) \text{ [€]},$$

kde

- M - počet merných jednotiek, m² zastavanej plochy (rozostavaný rodinný dom), m dĺžky (inžinierske siete)
- RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre ohodnocovaný objekt vrátane príslušenstva (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline ISBN 80-7100-827-3
- k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 1. štvrťroku 2025 publikované na stránkach USI ŽU Žilina.
- k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vzhľadom na použitý katalóg („Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ Žilinská univerzita, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3) sa východisková hodnota vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží rodinného domu. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedeného katalógu t.j. k_V je zohľadnený pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa.
- k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby.
- k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu na m² zastavanej plochy nevstupuje do výpočtu.
- k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy je súčasťou tvorby rozpočtového ukazovateľa.
- k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

- Nedokončené stavby - rozumejú sa rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou ešte nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

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. štvrťrok 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

- Nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej 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). Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nebolo možné vykonať v čase vypracovania znaleckého posudku, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie (byty s obdobným vybavením). Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 1. Q/2025. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola použitá taktiež metóda polohovej diferenciácie. Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej 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:

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

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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$VŠH_{POZ} = OZ/k \text{ [€]}$$

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.1) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1447 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 25.06.2025 pre kat. ú. Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
103/15	185	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
103/26	443	Zastavaná plocha a nádvorie	18		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
254	103/15	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 OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 254	Poschodie 1	Číslo bytu 3	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2/8
Súpisné číslo 254	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
1	Melichar Milan r. Melichar, č. 285, Kolta, PSČ 941 33, SR, Dátum narodenia: 29.12.1989		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 27.3.2018 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 18.10.2018, V-2359/2018 č. zmeny 295/2018.		
	Iné údaje: Z-596/2020		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa konanie o dražbe nehnuteľností, na základe Oznámenia o začatí výkonu záložného práva HP035/25/22A zo dňa 25.04.2025, k nehnuteľnostiam: byt č. 3, na 1. p., vo vchode č. 254 v podiele 1/1, v bytovom dome so súp.č. 254 na parc.č. 103/15, podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku parc. reg. C-KN č. 103/15, 103/26 vo veľkosti 2/8 z celku. Dražobník: HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO 44 842 414, P-275/2025 - č. zmeny 59/2025		-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Titul nadobudnutia – nepriradené

OBEC KOLTA - ZRUŠENIE ZÁLOŽ.PRÁVA Č.3/2000 ZO DŇA 5.5.2000 -
ROZHODNUTÍM Č.323/2001 ZO DŇA 15.6.2001 - Z 2682/01

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARČY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	ZRIADENIE VECNÉHO BREMENIA, SPOČÍVAJÚCE V PRÁVE PRECHODU PRE NADOBÚDATEĽOV BYTOV CEZ POZEMOK PARCELY 103/15, 103/1
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČO: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. EZY-SK-MRL-00154762-2019- BR07-IU/A zo dňa 18.11.2019 na nehnuteľnosti: byt č. 3 na 1. p., vchod č. 254, v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku parc. registra C-KN č. 103/15 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/8 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C-KN parc. č. 103/15, 103/26 v podiele 1/1 - V-7280/2019 - č. zmeny 400/2019.

Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 837/24-PS zo dňa 02.04.2025, na nehnuteľnosť: byt č. 3 na 1.p., vchod č. 254 v podiele 1/1, v bytovom dome so súp. č. 254 na parcele č. 103/15 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/8 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C-KN parc. č. 103/15, 103/26, Z-2140/2025 - č. zmeny 40/2025
Vlastník poradové číslo 1	Podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení, vzniká zákonné záložné právo, na byt č. 3 na 1. p., vchod č. 254 v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku registra C-KN parc. č. 103/15 v podiele 1/1, Z-2258/2025 - č. zmeny 84/2025

b.2) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1826 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 25.06.2025 pre kat. ú. Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
103/30	128	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Melichar Milan r. Melichar, č. 285, Kolta, PSČ 941 33, SR, Dátum narodenia: 29.12.1989	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 27.3.2018 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 18.10.2018, V-2359/2018 č. zmeny 295/2018.	
	Iné údaje: Z-596/2020	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa konanie o dražbe nehnuteľností, na základe Oznámenia o začatí výkonu záložného práva HP035/25/22A zo dňa 25.04.2025, k nehnuteľnosti: parc. reg. C-KN č.	-

103/30 v podiele 1/1. Dražobník: HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44 842 414, P-275/2025 - č. zmeny 59/2025	
--	--

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba – Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČO: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. EZY-SK-MRL-00154762-2019-BR07-IU/B zo dňa 18.11.2019 na nehnuteľnosti: pozemky registra C-KN parc. č. 103/30 v podiele 1/1 - V-7281/2019, č. zmeny 401/2019.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 837/24-PS zo dňa 02.04.2025, na nehnuteľnosť: pozemok registra C-KN parc. č. 103/30 v podiele 1/1, Z-2140/2025 - č. zmeny 40/2025

b.3) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1823 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 25.06.2025 pre kat. ú. Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
103/25	128	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Spoluvlastnícky podiel
----------------	---	------------------------

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
	Melichar Peter r. Melichar, č. 750, Kolta, PSČ 941 33, SR, Dátum narodenia: 08.12.1984	1/16
2	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 4.7.2014 - V 4219/14	
	Iné údaje: Z-1899/2024, Z-1910/2024, P-308/2024, Z-1913/2024, Z-1914/2024, P-309/2024	
	Poznámky: Bez zápisu	

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez tiarch.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 15.05.2025, bez účasti vlastníka nehnuteľnosti a len za účasti znalca. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 15.05.2023.

d.) Technická dokumentácia:

Zadávateľom znaleckého posudku bola dodaná dokumentácia bytu č. 3, vchod č. 254 v bytovom dome so súp. č. 254 - znalecký posudok č. 184/2017 zo dňa 23.10.2027, vypracovaný Ing. Michal Gladišom, S. H. Vajanského 46/A, 940 79 Nové Zámky.

e.) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutočným stavom:

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 15.05.2025, ako aj následné porovnanie predloženej právnej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní neboli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

Predmet znaleckého posudku tvorí byt č. 3 vchod č. 254, v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku s parc. č. 103/15 v kat. ú. Kolta, obec Kolta, a je zapísaný v katastri nehnuteľností. Technická dokumentácia nehnuteľnosti - bytu č. 3 - objednávateľom bola predložená, preto pri stanovení všeobecnej hodnoty predmetného bytu budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke a znaleckého posudku č. 184/2017 zo dňa 23.10.2027, vypracovaný Ing. Michal Gladišom, S. H. Vajanského 46/A, 940 79 Nové Zámky. Nehnuteľnosť - byt č. 3 - bola nadobudnutá prevodom so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu so súp. č. 254 a spoluvlastníckym podielom k pozemku s parc. č. 103/15 vo výške 2/8.

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

- byt č. 3 v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku s parc. č. 103/15 v kat. ú. Kolta
- spoluvlastníckeho podielu k pozemku s parc. č. 103/15 a parc. č. 103/26 v kat. ú. Kolta vo výške 2/8
- spoluvlastníckeho podielu k pozemku s parc. č. 103/25 v kat. ú. Kolta vo výške 2/16
- pozemku s parc. č. 103/30 v kat. ú. Kolta

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

- nie sú

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

- podľa platného územného plánu obce Kolta, pozemky k dátumu ohodnotenia sa nachádzajú v zastavanom území obce, v obytnej polohe. Územný plán je prístupný na webovej stránke <https://www.kolta.sk/obec/uzemny-plan-obce/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 3 v obytnom dome so súp. č. 254 na pozemku s parc. č. 103/15 v kat. Kolta

POPIS

popis vid'. príloha

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
predsieň	8,16	8,16
záchod	0,76	0,76
kúpeľňa	5,17	5,17
špajza	2,01	2,01
kuchyňa	8,16	8,16
izba	16,77	16,77
izba	11,88	11,88
izba	11,49	11,49
Vypočítaná podlahová plocha		64,40
lodžia	2,67	2,67

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:

$$k_{CU} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Počet izieb:

3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,37
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	18,87
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,99
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,62
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,37
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,75
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,62
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,75
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,66
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,56

13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,19
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,75
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
17	Vnútrotný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,75
18	Vnútrotná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,75
19	Vnútrotný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,75
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,20
23	Vnútrotné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,05
24	Dvere	2,00	1,80	3,60	3,15
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,62
26	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	4,37
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,62
28	Vnútrotný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,87
29	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,87
30	Vnútrotný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,50	3,00	2,62
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,27
33	Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,20
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,20
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,28
Spolu		100,00		114,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 114,40 / 100 = 1,144$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,954 * 0,939 * 1,1440 * 0,95$$

$$VH = 1\,312,61 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,37	1974	100	51	2,23
2	Zvislé konštrukcie	18,87	1974	100	51	9,62
3	Stropy	6,99	1974	100	51	3,56
4	Schody	2,62	1974	100	51	1,34
5	Zastrešenie bez krytiny	4,37	1974	100	51	2,23
6	Krytina strechy	1,75	1974	80	51	1,12
7	Klmpiarske konštrukcie	0,87	2012	60	13	0,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,62	2012	60	13	0,57
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,75	1974	65	51	1,37
10	Vnútrotné keramické obklady	0,44	1974	60	51	0,37
11	Dvere	0,66	2012	60	13	0,14
12	Okná	6,56	2012	65	13	1,31
13	Povrchy podláh	0,44	1974	60	51	0,37
14	Vykurovanie	2,19	1974	60	51	1,86

15	Elektroinštalácia	1,75	1974	60	51	1,49
16	Bleskozvod	0,87	1974	60	51	0,74
17	Vnútorný vodovod	1,75	1974	60	51	1,49
18	Vnútorná kanalizácia	1,75	1974	60	51	1,49
19	Vnútorný plynovod	0,87	1974	60	51	0,74
20	Výťahy	0,00	1974	0	0	0,00
21	Ostatné	1,75	1974	60	51	1,49
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,20	2013	65	12	0,78
23	Vnútorné keramické obklady	1,05	2013	50	12	0,25
24	Dvere	3,15	2013	65	12	0,58
25	Povrchy podláh	2,62	2013	50	12	0,63
26	Vykurovanie	4,37	2013	50	12	1,05
27	Elektroinštalácia	2,62	2013	50	12	0,63
28	Vnútorný vodovod	0,87	2013	50	12	0,21
29	Vnútorná kanalizácia	0,87	2013	50	12	0,21
30	Vnútorný plynovod	0,44	2013	50	12	0,11
31	Ohrev teplej vody	2,62	2013	30	12	1,05
32	Vybavenie kuchýň	2,27	2013	30	12	0,91
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,20	2013	40	12	1,26
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,20	2013	60	12	0,84
35	Ostatné	3,28	2013	50	12	0,79
	Opotrebenie					43,02%
	Technický stav					56,98%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 312,61 €/m ² * 64,4m ²	84 532,08
Technická hodnota	56,98% z 84 532,08 €	48 166,38

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Garáž bytu č. 3 v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku s parc. č. 103/15 v kat. ú. Kolta

POPIS

vid'. príloha

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
garáž 15,99	15,99
Vypočítaná podlahová plocha	15,99

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Počet miestností:

1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,72
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	24,77
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,16
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,43
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,72
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,29
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,43
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,29
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,57
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,86
12	Okná	5,00	1,50	7,50	8,59
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,57
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,86
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,29
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,14
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,29
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,29
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,14
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,29
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,58
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,29
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,86
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,43
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,14
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,86
Spolu		100,00		87,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 87,35 / 100 = 0,8735$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,954 * 0,939 * 0,8735 * 0,95$$

$$VH = 1\,002,24 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáž bytu č. 3 v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku s parc. č. 103/15 v kat. ú. Kolta	1974	51	49	100	51,00	49,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,002,24 \text{ €/m}^2 * 15,99 \text{ m}^2$	16 025,82
Technická hodnota	49,00% z 16 025,82 €	7 852,65

2.2.2 Pivnica bytu č. 3 v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku s parc. č. 103/15 v kat. ú. Kolta

POPIS

vid'. príloha

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
pivnica 16,43	16,43
Vypočítaná podlahová plocha	16,43

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Počet miestností: 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	5,79
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	24,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,26
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,47
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,79

6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,32
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,16
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,47
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,32
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,58
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,87
12	Okná	5,00	1,50	7,50	8,69
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,58
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,90
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,32
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,16
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,32
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,32
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,16
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,32
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,63
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,32
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,90
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,47
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,16
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,30	0,30	0,35
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,30	1,20	1,39
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		86,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 86,35 / 100 = 0,8635$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,954 * 0,939 * 0,8635 * 0,95$$

$$VH = 990,77 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pivnica bytu č. 3 v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku s parc. č. 103/15 v kat. ú. Kolta	1974	51	49	100	51,00	49,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	990,77 €/m ² * 16,43m ²	16 278,35
Technická hodnota	49,00% z 16 278,35 €	7 976,39

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt č. 3 v obytnom dome so súp. č. 254 na pozemku s parc. č. 103/15 v kat. Kolta	84 532,08	48 166,38
Nebytové priestory		
Garáž bytu č. 3 v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku s parc. č. 103/15 v kat. ú. Kolta	16 025,82	7 852,65
Pivnica bytu č. 3 v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku s parc. č. 103/15 v kat. ú. Kolta	16 278,35	7 976,39
Celkom za Nebytové priestory	32 304,17	15 829,04
Celkom:	116 836,25	63 995,42

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 nehnuteľnosti:

Bytový dom so súp. č. 254 s príslušenstvom nachádza v obci Kolta, na pozemku s parc. č. 103/15, medzi stavbami obdobných bytových domov ako i rodinných domov so štandardným vybavením, na sídlisku v okrajovej časti obce. V čase vykonania posudku dopyt po obdobných nehnuteľnostiach ako je ohodnocovaná nehnuteľnosť v danej lokalite je v rovnováhe v porovnaní s ponukou (resp. po bytoch v obytnom dome). Bytový dom so súp. č. 254 je v technickom stave zodpovedajúcom jeho veku. Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu sú obdobné objekty pre bývanie, rodinné domy. Príslušenstvo obytného domu tvoria spoločné priestory. Objekt považujem za priaznivý typ. Pracovné príležitosti v okolí sú v čase vykonania posudku dobré - nezamestnanosť je pod 5% (3,15%). Skladba obyvateľstva v obytnom dome - na sídlisku - je nízka. Orientácia bytu je juho-západná. Byt č. 3 sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží v okrajovej sekcii a je samostatne prístupný zo spoločných priestorov obytného domu a z vlastného pozemku, resp. ďalej z verejného priestranstva. Počet bytov vo vchode je 4 (do 4) - malá hustota obyvateľstva na sídlisku. Obytný dom - byt - je prístupný z pozemku s parc. č. 103/26 - pozemok je vo vlastníctve spoluvlastníkov, resp. z verejného priestranstva s parc. č. 512/1 vo vlastníctve obce Kolta.

Komunikačný systém v okolí obytného domu: autobus. Pred budovou obytného domu je možnosť parkovania na parkovisku (vo dvore), resp. vedľa miestnej komunikácie. Obec Kolta je obec s počtom obyvateľov do 5000 (2585), nachádza sa tu základná kompletná sieť obchodov; základná škola, kultúrne stredisko, športové zariadenia, reštaurácie, zdravotnícke zariadenia; obecný úrad, pošta. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je les a park, ako i vodná nádrž do vzdialenosti 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy obytného domu životné prostredie je rušené len bežným hlukom a prachom od dopravy. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Obec neuvažuje so zmenou využitia územia.

Z príľahlých pozemkov nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierske siete: verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny. Konfigurácia terénu je rovinná. Nehnuteľnosť je bez výnosu.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť - byt č. 3 v bytovom dome so súp. č. 254 - sa užíva na účel, za ktorým bol aj postavený, t.j. výlučne na bývanie. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, okolitým pozemkom, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený, je predurčený na celoročné bývanie. Je to nehnuteľnosť bez výnosu. Byt v obytnom dome bol nadobudnutý prevodom.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na základe čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1447 zo dňa 25.06.2025 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená taká ťarcha, ktorá by obmedzovala užívanie predmetného bytu. Je ale zriadené:

- ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA, SPOČÍVAJÚCE V PRÁVE PRECHODU PRE NADOBÚDATEĽOV BYTOV CEZ POZEMOK PARCELY 103/15, 103/1
- Zriadenie záložného práva v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČO: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva

k nehnuteľnostiam č. EZY-SK-MRL-00154762-2019- BR07-IU/A zo dňa 18.11.2019 na nehnuteľnosti: byt č. 3 na 1 p., vchod č. 254, v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku parc. registra C-KN č. 103/15 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/8 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C-KN parc. č. 103/15, 103/26 v podiele 1/1 - V-7280/2019 - č. zmeny 400/2019.

- Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 837/24-PS zo dňa 02.04.2025, na nehnuteľnosť: byt č. 3 na 1.p., vchod č. 254 v podiele 1/1, v bytovom dome so súp. č. 254 na parcele č. 103/15 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/8 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C-KN parc. č. 103/15, 103/26, Z-2140/2025 - č. zmeny 40/2025
- Podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení, vzniká zákonné záložné právo, na byt č. 3 na 1. p., vchod č. 254 v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku registra C-KN parc. č. 103/15 v podiele 1/1, Z-2258/2025 - č. zmeny 84/2025
- Zriadenie záložného práva v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČO: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. EZY-SK-MRL-00154762-2019-BR07-IU/B zo dňa 18.11.2019 na nehnuteľnosti: pozemky registra C-KN parc. č. 103/30 v podiele 1/1 - V-7281/2019, č. zmeny 401/2019.
- Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 837/24-PS zo dňa 02.04.2025, na nehnuteľnosť: pozemok registra C-KN parc. č. 103/30 v podiele 1/1, Z-2140/2025 - č. zmeny 40/2025
- Zriadenie záložného práva v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČO: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. EZY-SK-MRL-00154762-2019-BR07-IU/B zo dňa 18.11.2019 na nehnuteľnosti: pozemky registra C-KN parc. č. 103/25 v spoluvlastníckom podiele 2/16 z celku - V-7281/2019, č. zmeny 401/2019.
- Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 837/24-PS zo dňa 02.04.2025, na nehnuteľnosť: pozemok registra C-KN parc. č. 103/25 vo vlastníctve: Milan Melichar r. Melichar v podiele 2/16 z celku, Z-2140/2025 - č. zmeny 40/2025

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Bytový dom so súp. č. 254 na pozemku s parc. č. 103/15, byt č. 3 s príslušenstvom - sa nachádza v obci Kolta, v obytnej okrajovej zóne obce, v obytnej polohe, medzi obdobnými obytnými domami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania v dobrej polohe. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je vyšší v porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažovaná s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie (predajnosti zvýšeným) vo výške 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	10	4,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	7	5,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	5	6,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,040	6	0,24
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,200	6	7,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	0,800	9	7,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,220	7	1,54
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	6	1,32
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	4	1,60
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			145	96,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 96,7 / 145$	0,667
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 63\,995,42 \text{ €} * 0,667$	42 684,95 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie

OPIS

pozemky s parc. č. 103/15, parc. č. 103/26, parc. č. 103/30 a parc. č. 103/25 v kat. ú. Zlatná na Ostrove, sú vedené na liste vlastníctva č. 257 ako zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 185, 443, 128 a 128 m². Pozemky ležia v zastavanom území obce Kolta, ktoré má počet obyvateľov do 5000, medzi obytnými a rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo obchodno-obytného centra obce, v obytnej časti. Sú rovinného charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí, nachádzajúcich v blízkosti pozemkov. Na pozemku s parc. č. 103/15 sa nachádza stavba bytového domu so súp. č. 254. Vzhľadom na polohu pozemkov sa jedná o pozemky s zvýšeným záujmom o kúpu. Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú cenu

pozemkov. Vzhľadom na trh s pozemkami v obci, východiskovú hodnotu pozemkov som určil z východiskovej hodnoty pozemkov v okresnom meste Nové Zámky.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
103/15	zastavaná plocha a nádvorie	185,00	1/1	2/8	46,25
103/26	zastavaná plocha a nádvorie	443,00	1/1	2/8	110,75
103/25	zastavaná plocha a nádvorie	128,00	1/1	2/16	16,00
103/30	zastavaná plocha a nádvorie	128,00	1/1	1/1	128,00
Spolu výmera					301,00

Obec:

Kolta

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ (Nové Zámky)} = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov</i>	0,90
kv 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 <i>bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením</i>	1,00
kd koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou</i>	0,85
kf koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha</i>	1,20
kl koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí</i>	1,30
kz koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby</i>	2,50
kr koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	2,9835
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,9835$	23,78 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 103/15	$185,00 \text{ m}^2 * 23,78 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 2/8$	1 099,83
parcela č. 103/26	$443,00 \text{ m}^2 * 23,78 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 2/8$	2 633,64
parcela č. 103/25	$128,00 \text{ m}^2 * 23,78 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 2/16$	380,48
parcela č. 103/30	$128,00 \text{ m}^2 * 23,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 043,84
Spolu		7 157,79

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bytu č. 3 v bytovom dome so súp. č. 254, jeho podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, spoluvlastníckeho podielu k pozemku s parc. č. 103/15 a parc. č. 103/26, pozemkov s parc. č. 103/30 a parc. č. 103/25 v kat. ú. Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 3 v obytnom dome so súp. č. 254 na pozemku s parc. č. 103/15 v kat. Kolta	1/1	32 126,98
Nebytové priestory		
Garáž bytu č. 3 v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku s parc. č. 103/15 v kat. ú. Kolta	1/1	5 237,72
Pivnica bytu č. 3 v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku s parc. č. 103/15 v kat. ú. Kolta	1/1	5 320,25
Spolu za Nebytové priestory		10 557,97
Spolu stavby		42 684,95
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 103/15 (46,25 m ²)	1/1 z 2/8	1 099,83
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 103/26 (110,75 m ²)	1/1 z 2/8	2 633,64
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 103/25 (16 m ²)	1/1 z 2/16	380,48
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 103/30 (128 m ²)	1/1	3 043,84
Spolu pozemky (301,00 m²)		7 157,79
Všeobecná hodnota celkom		49 842,74
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		49 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťdeväťtisícosemsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Je zriadené:

Zriadenie záložného práva v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČO: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. EZY-SK-MRL-00154762-2019- BR07-IU/A zo dňa 18.11.2019 na nehnuteľnosti: byt č. 3 na 1 p., vchod č. 254, v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku parc. registra C-KN č. 103/15 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/8 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C-KN parc. č. 103/15, 103/26 v podiele 1/1 - V-7280/2019 - č. zmeny 400/2019.

Exekútorický úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 837/24-PS zo dňa 02.04.2025, na nehnuteľnosť: byt č. 3 na 1 p., vchod č. 254 v podiele 1/1, v bytovom dome so súp. č. 254 na parcele č. 103/15 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/8 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C-KN parc. č. 103/15, 103/26, Z-2140/2025 - č. zmeny 40/2025

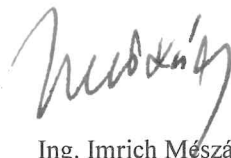
Podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení, vzniká zákonné záložné právo, na byt č. 3 na 1. p., vchod č. 254 v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku registra C-KN parc. č. 103/15 v podiele 1/1, Z-2258/2025 - č. zmeny 84/2025

Zriadenie záložného práva v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČO: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. EZY-SK-MRL-00154762-2019-BR07-IU/B zo dňa 18.11.2019 na nehnuteľnosti: pozemky registra C-KN parc. č. 103/30 v podiele 1/1 - V-7281/2019, č. zmeny 401/2019.

- Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 837/24-PS zo dňa 02.04.2025, na nehnuteľnosť: pozemok registra C-KN parc. č. 103/30 v podiele 1/1, Z-2140/2025 - č. zmeny 40/2025
- Zriadenie záložného práva v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČO: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. EZY-SK-MRL-00154762-2019-BR07-IU/B zo dňa 18.11.2019 na nehnuteľnosti: pozemky registra C-KN parc. č. 103/25 v spoluvlastníckom podiele 2/16 z celku - V-7281/2019, č. zmeny 401/2019.
- Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 837/24-PS zo dňa 02.04.2025, na nehnuteľnosť: pozemok registra C-KN parc. č. 103/25 vo vlastníctve: Milan Melichar r. Melichar v podiele 2/16 z celku, Z-2140/2025 - č. zmeny 40/2025



V Kolárove, dňa 26.06.2025


Ing. Imrich Mészáros

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 24.04.2025 (2 strany)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1447, zo dňa 25.06.2025, pre kat. ú. Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (2 strany)
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1823, zo dňa 25.06.2025, pre kat. ú. Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (2 strany)
4. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1826, zo dňa 25.06.2025, pre kat. ú. Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (2 strany)
5. Kópia z katastrálnej mapy na parcelu 103/15, zo dňa 25.06.2025, pre kat. ú. Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky, vyhotovený automatizovaným spôsobom z ISKN, cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (1 strana)
6. Znalecký posudku č. 184/2017 zo dňa 23.10.2027, vypracovaný Ing. Michal Gladišom, S. H. Vajanského 46/A, 940 79 Nové Zámky (47 strán)
7. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností (1 strana)

Mészáros Imrich Ing.
Dlhá 25
946 03 Kolárovo

Naša značka
Telefónne číslo
HP035 / 25/16A
859 24.04.2025

Vybavuje
Bratislava
Krajiček Martin

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.
0911 833

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 Nové Zámky, okres Nové Zámky, obec Kolta, katastrálne územie Kolta, evidovaný na liste vlastníctva č. 1447 ako:

- byt č. 3, 1.p., vchod: 254, v bytovom dome súpisné č. 254, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 103/15
- 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. 103/15, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 185 m², parc. č. 103/26, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 443 m², o veľkosti 2/8.

Vlastníkom predmetu dražby je Melichar Milan r. Melichar, narodený 29.12.1989, bytom Kolta č. 285, Kolta, PSČ 941 33, SR, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

súbor vecí vedený Okresným úradom Nové Zámky, okres Nové Zámky, obec Kolta, katastrálne územie Kolta, evidovaný na liste vlastníctva č. 1826 ako:

- parc. č. 103/30, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 128 m²,
- Vlastníkom predmetu dražby je Melichar Milan r. Melichar, narodený 29.12.1989, bytom Kolta č. 285, Kolta, PSČ 941 33, SR, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

súbor vecí vedený Okresným úradom Nové Zámky, okres Nové Zámky, obec Kolta, katastrálne územie Kolta, evidovaný na liste vlastníctva č. 1823 ako:

- parc. č. 103/25, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 128 m²,
- Vlastníkom predmetu dražby je Melichar Milan r. Melichar, narodený 29.12.1989, bytom Kolta č. 285, Kolta, PSČ 941 33, SR, spoluvlastnícky podiel v 2/16.

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

HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

tel.: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: office@heypay.sk, www.heypay.sk

ICO: 44842414, DIČ:2022842459, Zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.59140/B

Žiadame dodať:

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 404 Nové Zámky
Obec : 503274 Kolta
Katastrálne územie : 825786 Kolta

Dátum vyhotovenia : 25.6.2025
Čas vyhotovenia : 22:44:51
Údaje platné k : 24.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1447 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
103/15	185	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
103/26	443	Zastavaná plocha a nádvorie	18		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
254	103/15	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) 54	Poschodie 1	Číslo bytu 3	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2/8
Úpisné číslo 54	Miestna časť		

Iné údaje: Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Melichar Milan r. Melichar, č. 285, Kolta, PSČ 941 33, SR, Dátum narodenia: 29.12.1989	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 27.3.2018 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 18.10.2018, V-2359/2018 č. zmeny 295/2018.	
	Iné údaje: Z-596/2020	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa konanie o dražbe nehnuteľností, na základe Oznámenia o začatí výkonu záložného práva HP035/25/22A zo dňa 25.04.2025, k nehnuteľnostiam: byt č. 3, na 1. p., vo vchode č. 254 v podiele 1/1, v bytovom dome so súp.č. 254 na parc.č. 103/15, podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku parc. reg. C-KN č. 103/15, 103/26 vo veľkosti 2/8 z celku. Dražobník: HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO 44 842 414, P-275/2025 - č. zmeny 59/2025	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

ostatné priestory nevyžiadané.

Titul nadobudnutia – nepriradené

OBEC KOLTA - ZRUŠENIE ZÁLOŽNÉHO PRÁVA Č.3/2000 ZO DŇA 5.5.2000 -
ROZHODNUTÍM Č.323/2001 ZO DŇA 15.6.2001 - Z 2682/01

PRÍLOHA C: PRÍKAZY

Nehuteľnosti vlastníkovi	Obsah
	ZRIADENIE VECNÉHO BREMENIA, SPOČÍVAJÚCE V PRÁVE PRECHODU PRE NADOBŮDATEĽOV BYTOV CEZ POZEMOK PARCELY 103/15, 103/1
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČO: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. EYZ-SK-MRL-00154762-2019- BR07-IU/A zo dňa 18.11.2019 na nehnuteľnosti: byt č. 3 na 1. p., vchod č. 254, v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku parc. registra C-KN č. 103/15 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/8 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C-KN parc. č. 103/15, 103/26 v podiele 1/1 - V-7280/2019 - č. zmeny 400/2019.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 837/24-PS zo dňa 02.04.2025, na nehnuteľnosť: byt č. 3 na 1. p., vchod č. 254 v podiele 1/1, v bytovom dome so súp. č. 254 na parcele č. 103/15 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/8 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C-KN parc. č. 103/15, 103/26, Z- 2140/2025 - č. zmeny 40/2025
Vlastník poradové číslo 1	Podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení, vzniká zákonné záložné právo, na byt č. 3 na 1. p., vchod č. 254 v bytovom dome so súp. č. 254 na pozemku registra C-KN parc. č. 103/15 v podiele 1/1, Z-2258/2025 - č. zmeny 84/2025

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 404 Nové Zámky
Obec : 503274 Kolta
Katastrálne územie : 825786 Kolta

Dátum vyhotovenia : 25.6.2025
Čas vyhotovenia : 22:43:27
Údaje platné k : 24.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1823 ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
103/25	128	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

Údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Radové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
8	Melichar Milan r. Melichar, č. 285, Kolta, PSČ 941 33, SR, Dátum narodenia: 29.12.1989	2/16
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 27.3.2018 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 18.10.2018, V-2359/2018 č. zmeny 295/2018.	
	Iné údaje: Z-596/2020	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa konanie o dražbe nehnuteľností, na základe Oznámenia o začatí výkonu záložného práva HP035/25/22A zo dňa 25.04.2025, k nehnuteľnosti: parc. reg. C-KN č. 103/25 v spoluvlastníckom podiele 2/16. Dražobník: HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44 842 414, P-275/2025 - č. zmeny 59/2025	-

atní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ĎALŠIE

nehnutel'nosti vlastníkov	Obsah
---------------------------	-------

Vlastník poradové číslo 8	Zriadenie záložného práva v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČO: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. EZY-SK-MRL-00154762-2019-BR07-IU/B zo dňa 18.11.2019 na nehnuteľnosti: pozemky registra C-KN parc. č. 103/25 v spoluvlastníckom podiele 2/16 z celku - V-7281/2019, č. zmeny 401/2019.
Vlastník poradové číslo 8	Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 837/24-PS zo dňa 02.04.2025, na nehnuteľnosť: pozemok registra C-KN parc. č. 103/25 vo vlastníctve: Milan Melichar r. Melichar v podiele 2/16 z celku, Z-2140/2025 - č. zmeny 40/2025

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 404 Nové Zámky
Obec : 503274 Kolta
Katastrálne územie : 825786 Kolta

Dátum vyhotovenia : 25.6.2025
Čas vyhotovenia : 22:41:15
Údaje platné k : 24.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1826

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
103/30	128	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Melichar Milan r. Melichar, č. 285, Kolta, PSČ 941 33, SR, Dátum narodenia: 29.12.1989	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 27.3.2018 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 18.10.2018, V-2359/2018 č. zmeny 295/2018.	
	Iné údaje: Z-596/2020	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa konanie o dražbe nehnuteľností, na základe Oznámenia o začatí výkonu záložného práva HP035/25/22A zo dňa 25.04.2025, k nehnuteľnosti: parč. reg. C-KN č. 103/30 v podiele 1/1. Dražobník: HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44 842 414, P-275/2025 - č. zmeny 59/2025	-

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

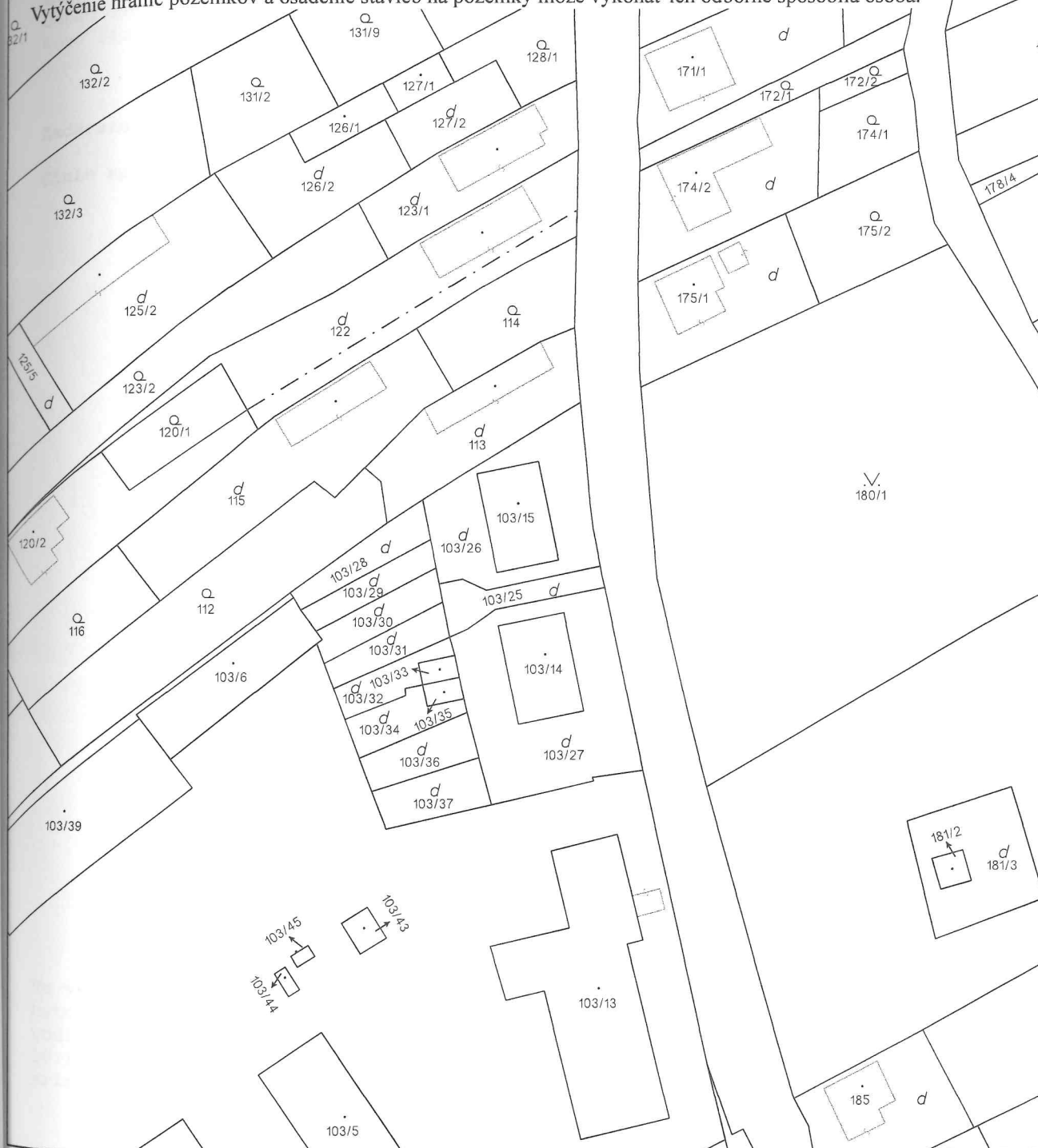
ČASŤ C: ŤARCHY

nehuteľnosti vlastníkov	Obsah
-------------------------	-------

Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČO: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. EZY-SK-MRL-00154762-2019-BR07-IU/B zo dňa 18.11.2019 na nehnuteľnosti: pozemky registra C-KN parc. č. 103/30 v podiele 1/1 - V-7281/2019, č. zmeny 401/2019.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor Mgr. Stanislav Polák, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 247EX 837/24-PS zo dňa 02.04.2025, na nehnuteľnosť: pozemok registra C-KN parc. č. 103/30 v podiele 1/1, Z-2140/2025 - č. zmeny 40/2025

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Nové Zámky	Kolta	Kolta
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 103/15 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	25. 6. 2025 22:45:20	Bez autorizácie	
Údaje platné k	24. 6. 2025 18:00:00		



UCB20002862041

Znalec: Ing. Michal Gladiš, odbor: 370000 - Stavebníctvo, odvetvie: 370901 -
Odhad hodnoty nehnuteľností. Miesto výkonu: ul. S. H. Vajanského 46/A, 940 79
Nové Zámky. Evidenčné číslo znalca: 910910. Tel. mobil: 0948 034539.

Zadávateľ: Milan Melichar, 941 33 Kolta 750

Číslo spisu - objednávky: Objednávka zo dňa 10.10.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

184/2017

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.3 na 1.poschodí s príslušenstvom v
bytovom dome s.č.254 postavenom na parcele C-KN č.103/15 a spoluvlastníckeho
podielu k pozemkom parc.C-KN č.103/15 a 103/26 zapísaných na LV č.1447 zo dňa
10.10.2017, kat. územie Kolta, obec Kolta, č.254, okres Nové Zámky pre účel
zriadenia záložného práva a uzatvorenia záložnej zmluvy.

Počet strán (z toho príloh): 47 (z toho 19 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3x + 2x CD

Nové Zámky, dňa: 23.10.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia:

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.3 na 1.poschodí s príslušenstvom v bytovom dome s.č.254 postavenom na parcele C-KN č.103/15 a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom parc.C-KN č.103/15 a 103/26 zapísaných na LV č.1447 zo dňa 10.10.2017, kat. územie Kolta, obec Kolta, č.254, okres Nové Zámky pre účel zriadenia záložného práva a uzatvorenia záložnej zmluvy.

2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky: 10.10.2017.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 10.10.2017.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.10.2017.

5. Podklady na vypracovanie posudku, ktoré sa delia na podklady dodané zadávateľom a podklady získané znalcom:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 10.10.2017.
- Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - z listu vlastníctva č.1447 zo dňa 10.10.2017 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR, kat. územie Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky - originál.
- Informatívna aktuálna kópia výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností - katastrálnej mapy na parcelu č.:103/15, 103/26, kat. územie Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky zo dňa 10.10.2017 vytvorená cez katastrálny portál ÚGKK SR - originál.
- Projektová dokumentácia predložená v rozsahu: - nepredložená.
- Stavebné povolenie - nepredložené.
- Kolaudačné rozhodnutie - nepredložené.
- Potvrdenie Poľnohospodárskeho družstva Kolta o roku postavenia bytového domu - štvorbytovky súp.č.254 na parc.č.103/15 v obci Kolta zo dňa 10.10.2017 - originál.
- Kúpna zmluva N 103/2013, NZ 1527/2013 zo dňa 17.01.2013 - fotokópia.

5.2 Získané znalcom:

- Zameranie so stavebno technickým popisom a zakreslenie skutkového stavu bytu č.3 na 1.poschodí bytového domu súp.č.254 vrátane príslušenstva zo dňa 10.10.2017 za prítomnosti p.Ruženskej - deň miestneho šetrenia.
- Náčrt pôdorysu bytu č.3 na 1.poschodí, vchod č.254 bytového domu súp.č.254 v primeranej mierke vyznačením rozhodujúcich nameraných rozmerov podľa skutočnosti použitých pri výpočte merných jednotiek.
- Fotodokumentácia bytu č.3 na 1.poschodí, vchod 254 a bytového domu súp.č.254 v obci Kolta zo dňa 10.10.2017.
- Informácie o miere zamestnanosti v okrese Nové Zámky.
- Informácie o infraštruktúre obce Kolta.
- Údaje z internetu: www.topreality.sk, www.upsvar.sk.

6. Použitý právny predpis:

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. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- 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.
- 7.1. Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 7.2. Vyhláška MS SR 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 platnom znení.
- 7.3. Vyhláška MS SR č. 107/2016 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR 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.
- 7.4. STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 7.5. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
- 7.6. Zákon č. 103/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- 7.7. Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Z. z. o klasifikácii stavieb.
- 7.8. Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 7.9. Marián Vyparina a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80 - 7100 - 827 - 3.
- 7.10. Časopis „Znalectvo“ vydávaný Žilinskou univerzitou - ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.
- 7.11. Miloslav Ilavský - Milan Nič - Dušan Majduch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský - MIPress, ISBN 978 - 80 - 971021 - 0 - 4, Bratislava, 2012.
- 7.12. Indexy cien stavebných prác spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR - koeficienty cenovej úrovne pre metodiku ÚSI Žilina za 2. štvrtrok 2017 - 2,382.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa - zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zriadenie záložného práva a uzatvorenie záložnej zmluvy.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z. z., vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z. z., vyhlášky MS SR č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z. z.. Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty: Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné vykonať, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb: Použité sú 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 ŠÚ SR platných pre 2. štvrtrok 2017 - 2,382.

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.

Metóda polohovej diferenciácie:

U nehnuteľností bez výnosu sa stanoví úpravou technickej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľností v danom mieste a čase

Východisková hodnota (VH):

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

Technická hodnota (TH):

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

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠHpoz):

Cena (hodnota) sa určí metódou polohovej diferenciácie pomocou jednotkových cien za m² určených podľa Vyhl. č 492/2004 Z.z., ktoré sa preskúmateľne upravujú koeficientami zohľadňujúcimi plochovú diferenciáciu pozemku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1447 zo dňa 10.10.2017 v kat. území Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Časť A: Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

Pozemok parc.č.103/15, výmera: 185 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria -15,-1

Pozemok parc.č.103/26, výmera: 443 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria -18,-1

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:

Bytový dom súp.č.254 postavený na parcele č.103/15, druh stavby: 9 - bytový dom

Byty a nebytové priestory:

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Byt:

Vchod: 254

1.p.

Byt č.3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 2/8

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Garai Matúš r.Garai, 941 33, Kolta, č.285, SR

Dátum narodenia: 05.03.1990

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva zo dňa 17.1.2013 - V 324/13.

Tituly nadobudnutia LV:

Obec Kolta - zrušenie zálož. práva č.3/2000 zo dňa 5.5.2000-rozhodnutím č.323/2001 zo dňa 15.6.2001-Z 2682/01.

Časť C. Tarchy:

Por. č.:

Zriadenie vecného bremena, spočívajúce v práve prechodu pre nadobudateľov bytov cez pozemok parcely 103/15, 103/1.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.10.2017 za prítomnosti p.Ruženskeju.
- Zameranie nehnuteľností so stavebno technickým popisom vykonané dňa 10.10.2017.
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 10.10.2017.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

- Vlastníkom bytu a ani zadávateľom posudku nebola predložená projektová dokumentácia bytu a preto ju nebolo možné porovnať so skutkovým stavom. Skutkový stav bol zistený meraním, stavebno technickým popisom a náčrtom tvorí prílohu znaleckého posudku.
- P.Ruženskou bolo poskytnuté potvrdenie Poľnohospodárskeho družstva Kolta o roku postavenia bytového domu - štvorbytovky súp.č.254 na parc.č.103/15 v katastrálnom území Kolta, obec Kolta zo dňa 10.10.2017 v ktorom je uvedený rok postavenia stavby - bytového domu 1974.
- K realizácií stavebných úprav bytu vykonaných po roku jeho postavenia nebola predložená a dokladovaná stavebno-právna dokumentácia (ohlásenie stavebných úprav s vyjadrením).

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

- Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom zisteným znalcom pri miestnom šetrení dňa 10.10.2017 a neboli zistené rozdiely.

Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch katastra:

- **Evidencia bytu a bytového domu v katastri nehnuteľností:** Evidencia umiestnenia bytu v katastri nehnuteľností je v súlade so skutkovým stavom. Byt č.3 je evidovaný v popisných informáciách katastra nehnuteľností na výpise z LV č.1447 zo dňa 10.10.2017 ako byt č.3 na 1.poschodí bytového domu súp.č.254, vchod 254. V dodanej kúpnej zmluve zo dňa 17.01.2013 je byt identifikovaný ako byt č.3 na 1.poschodí bytového domu súp.č.254, vchod 254. Byt v skutočnosti je umiestnený na 1.poschodí bytového domu súp.č.254, ktorému zodpovedá 2.nadzemné podlažie. Evidencia bytového domu v katastri nehnuteľností (súpisné číslo domu, orientačné číslo vchodu) je v súlade so skutkovým stavom.

- **spoluvlastnícky podiel bytu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu:** je v LV č.1447 zo dňa 10.10.2017 vyjadrený zlomkom 2/8, ktorý svojím obsahom nezodpovedá spôsobu jeho určenia predpísaným v §2, ods.7 a v §5 zákona č.182/1993 Z.z. v platnom znení. Veľkosť podlahovej plochy bytu sa z predmetného listu vlastníctva nedá určiť. Podlahová plocha bytu bez pivníc zistená znalcom meraním je 64,40 m², vrátane spojených dvoch pivníc je 80,83 m². Spojené dve pivnice majú podlahovú plochu 16,43 m².
- **Identifikačné údaje vlastníka bytu:** podľa listu vlastníctva č.1447 zo dňa 10.10.2017 nie sú v súlade so skutočnosťou (adresa trvalého pobytu vlastníka je iná ako je adresa hodnoteného bytu).

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

- Prístup k bytovému domu je priamo z verejnej komunikácie bez názvu parc.C-KN č.512/1 evidovanej na LV č.1 vo vlastníctve Obce Kolta cez prístupovú cestu medzi dvoma bytovými domami parc.C-KN č.103/25 ktorej spoluvlastníkmi sú vlastníci bytov okrem vlastníka ohodnocovaného bytu, ktorý nemá na tomto pozemku spoluvlastnícky podiel.

Poznámky k ohodnoteniu:

- Identifikácia bytu pre účely ohodnotenia použitá v znaleckom posudku (označenie bytu číslom a poschodím) sa vykonáva v súlade s jeho evidenciou v katastri nehnuteľnosti.
- Pri výpočte východiskovej hodnoty bytu je použitá výmera podlahovej plochy bytu zistená znalcom meraním.
- Výmera pozemkov do výpočtu je vzatá z listu vlastníctva č.1447 zo dňa 10.10.2017 vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu.

Zistené znalcom:

- Znalec zistil, že vlastník ohodnocovaného bytu č.3 na 1.poschodí bytového domu s.č.254 nemá spoluvlastnícky podiel na prístupovej ceste medzi dvoma bytovými domami pozemok parc.C-KN č.103/25, ktorého spoluvlastníkmi sú vlastníci bytov.
- Znalec zistil, že garáž v bytovom dome situovaná v podzemnom podlaží bytového domu patriaca k ohodnocovanému bytu č.3 na 1.poschodí bytového domu súp.č.254 nie je vôbec evidovaná na liste vlastníctva č.1447 zo dňa 10.10.2017 a mala by byť evidovaná ako nebytový priestor.
- Na základe prehlásenia p.Ruženskej, že je potrebné ohodnotiť aj drevený altánok pre príležitostné posedenie a pre parkovanie osobného auta vrátane bazéna ktoré sú užívané s ohodnocovaným bytom znalec zistil, že tieto stavby sú postavené na pozemku parc.C-KN č.103/30, ktorého vlastník ohodnocovaného bytu nie je vlastníkom tohoto pozemku a preto ich neohodnocujem.

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

- Byt č.3 na 1.poschodí, vchod č.254 bytového domu súp.č.254, kat. územie Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky

Pozemky:

- Spoluvlastnícky podiel k pozemkom parc.C-KN č.103/15, výmera: 185 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria a k pozemku parc.C-KN č.103/26, výmera: 443, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria podľa LV č.1447 zo dňa 10.10.2017.

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

- Žiadne.

Pozemky:

- žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Garáž k bytu č.3 v podzemnom podlaží bytového domu

POPIS

Popis garáže:

Garáž je situovaná v podzemnom podlaží bytového domu súp.č.254 po pravej strane vchodu do bytového domu č.254 ako prvá s príjazdom z dvora bytového domu. Garáž nie je evidovaná v katastri nehnuteľnosti a nie je uvedená ani na LV č.1447 zo dňa 10.10.2017 ako nebytový priestor. Garáž bola predmetom prevodu bytu.

Stavebno technický popis bytového domu:

Vstup do garáže je z dvora bytového domu cez garážové vráta drevené otváracé, podlaha je s povrchom z cementového poteru, vnútorné omietky hladké, garážové vráta sú drevené otváracé, má svetelnú a motorickú elektroinštaláciu, strop garáže je zateplený, lks umývadlo s obyčajnou vodovodnou batériou na studenú vodu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Garáž 3,31 * 4,83	15,99
Vypočítaná podlahová plocha	15,99

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:

$$k_{CU} = 2,382$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Počet miestností:

$$1$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,85
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,64

5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,07
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,43
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,34
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,64
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,43
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	2,50	1,25	1,52
12	Okná	5,00	1,20	6,00	7,29
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,61
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,04
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,43
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,43
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,43
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,21
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,43
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,86
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,43
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,04
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,21
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	3,04
Spolu		100,00		82,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

0,95

$$k_v = 82,35 / 100 = 0,8235$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,382 * 0,939 * 0,8235 *$$

$$VH = 569,22 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáž k bytu č.3 v podzemnom podlaží bytového domu	1973	44	56	100	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$569,22 \text{ €/m}^2 * 15,99 \text{ m}^2$	9 101,83
Technická hodnota	56,00% z 9 101,83 €	5 097,02

2.2 ZLÚČENÉ STAVBY**2.2.1 Byt č.3, Kolta 254****2.2.1.1 Byt č.3 na 1.poschodí bytového domu súp.č.254, Kolta, okres Nové Zámky****POPIS**

Popis bytového domu súp.č.254 - jedná sa o s polovice nezateplený murovaný bytový dom - štvorbytovku v obci Kolta s 2 nadzemnými podlažiami, s jedným podzemným podlažím a s jedným vchodom č.254 a celkovo so 4 bytmi. Bytový dom štvorbytovka je postavená v uličnej zástavbe rodinných domov. Bytový dom má spoločné priestory vlastníkov bytov ako chodby, spoločnú kotolňu a pivnice vlastníkov bytov. Vo vchode bytového domu nie je výťah. Bytový dom bol postavený v roku 1974 a nachádza sa v zastavanom území obce Kolta.

Stavebno technické vyhotovenie bytového domu:

Na základe prehlásenia vlastníkov bytov v bytovom dome bol bytový dom čiastočne zrekonštruovaný v roku 2012 a to v rozsahu: vonkajšia fasáda bytového domu bola v iba úrovni 1.nadzemného podlažia cela zateplená polystyrénom s povrchovou úpravou na báze umelohmotných omietok, spoločné staré pivničné okná boli vymenené za nové plastové tepelnoizolačné a staré vchodové dvere boli vymenené za nové plastové tepelnoizolačné.

Na základe tvaromiestneho šetrenia znalec zistil, že bytový dom je napojený na inžinierske siete a to na vodu, plyn, elektriku a kanalizácia je do žumpy. V bytovom dome je spoločné centrálné ústredné vykurovanie bytov zo spoločnej plynovej kotolne umiestnenej v podzemnom podlaží bytového domu, avšak ohodnocovaný byt má vlastné kúrenie. Dodávku teplej vody v bytoch si vlastníci zabezpečujú elektrickými zásobníkovými ohrievačmi vody umiestnenými v bytoch prevažne v kúpeľniach resp. pomocou plynových nástenných kotlov na ÚK. V jednotlivých bytoch je meraná spotreba iba studenej vody pomocou vodomeru na studenú vodu a spotreba tepla na kúrenie nie je meraná u tých bytov, ktoré sú napojené na centrálnu spoločnú kotolňu v podzemnom podlaží bytového domu.

Bytový dom je podľa získaných informácií od bývajúcich založený na základových pásoch so železobetónu s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, zvislé konštrukcie - obvodové steny sú podľa prehlásenia vlastníkov bytu murované z pórabetónu. Stropy - predpokladám, že sú prefabrikované železobetónové panelové

rovné. Schody - vnútorné schodisko je monolitické železobetónové s povrchovou úpravou z liateho terazza. Zastrešenie bez krytiny - strecha bytového domu je plochá. Krytina strechy - je z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie - klampiarske konštrukcie plochej strechy sú úplné z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie ostatné - parapety okien sú prevažne z poplastovaného hliníkového plechu. Úpravy vonkajších povrchov - fasáda bytového domu má brizolitovú omietku u 2.nadzemného podlažia a v úrovni 1.nadzemného podlažia má povrchovú úpravu na báze umelohmotných omietok po jeho zateplení. Úpravy vnútorných povrchov - dvojvrstvové vápenné omietky hladké s olejovým náterom. Vnútorné keramické obklady - sa nevyskytujú. Dvere - v spoločných priestoroch bytového domu sú: vchodové dvere do pivníc drevené plné dyhované a hlavné vchodové dvere sú nové plastové tepelnoizolačné. Okná - schodiskové okno bytového domu je ešte pôvodné drevené zdvojené a pivničné okná vrátane bytových okien sú nové plastové tepelnoizolačné. Povrchy podláh - v spoločných pivničných priestoroch bytového domu sú povrchy podláh z cementového poteru a ostatné ako sú podesty a medzipodesty majú povrch podláh z PVC. Vykurovanie - rozvody ústredného vykurovania sa v bytovom dome vyskytujú a sú z pozinkovaných rúr. Elektroinštalácia - je svetelná. Bleskozvod - kompletný rozvod. Vnútorný vodovod - stúpacie a ležaté rozvody sú z pozinkovaných rúr. Vnútorná kanalizácia - stúpacie a ležaté rozvody sú z plastových rúr. Vnútorný plynovod - rozvod zemného plynu v stúpacej šachte bytového domu je z ocelových rúr. Výťahy - sa nevyskytujú. Ostatné - v bytovom dome sú rozvody televízie pod omietkou a rozvod verejného telefónu. Technický stav bytového domu vzhľadom na jeho rok postavenia je celkovo v dobrom technickom stave, avšak si vyžaduje pravidelnú údržbu.

Spoločnými časťami domu: nakoľko nie sú uvedené v kúpnej, tak uvádzam: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečky oddeľujúce jednotlivé byty, vchody, schodište, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú: nakoľko nie sú uvedené v kúpnej, tak uvádzam: kotolňa, sušiareň, STA, komín, hromozvod, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a telefónne domové prípojky, plynové domové prípojky.

Pri stanovení koeficientu vybavenia kv som podľa hore uvedeného upravil niektoré znaky oproti štandardu nasledovne: klampiarske konštrukcie +10%, vnútorné keramické obklady =0%(nevyskytujú sa), dvere +150%, okná +20%, výťahy =0%(nevyskytujú sa). Navyiac znaky: zateplenie vonkajšej fasády bytového domu v úrovni 1.nadzemného podlažia.

Popis bytu č.3 - jedná sa o trojizbový byt č.3 na 1.poschodí bytového domu súp.č.254 situovaný po pravej strane vchodu do bytového domu.

Dispozičné usporiadanie bytu:

Byt sa dispozične skladá: z predsiene, kúpeľne, WC, kuchyne, špajze a troch izieb. K predmetnému bytu prislúcha aj pivnica spojená z dvoch pivníc murovaná situovaná v podzemnom podlaží bytového domu. Byt má lóžiu prístupnú z izby s označením ako A s orientáciou na verejnú komunikáciu.

Stavebno technické vyhotovenie bytu:

Na základe prehlásenia vlastníka bytu bol byt celkovo zrekonštruovaný v roku 2013 vrátane vnútornej elektroinštalácie a prívodu plynu do bytu pre kotol ústredného kúrenia.

Všetky okná v byte sú nové plastové tepelnoizolačné s vnútornými plastovými žalúziami. Úpravy vnútorných povrchov - v byte majú všetky steny a stropy novú omietku hladkú vo forme stierok. Vnútorné keramické obklady - sú nové a to v kúpeľni je keramický obklad o rozmeroch 250/350 mm do výšky až po strop, vo WC je na stenách keramický obklad o rozmeroch 250/330 mm do výšky 141 cm a v kuchyni je na dvoch stenách nad kuchynskou pracovnou doskou o rozmeroch 100/100 mm. Dvere - v byte sú nové dvere plné a čiastočne zasklené dyhované a vchodové dvere do bytu sú nové plné bezpečnostné značkové. Povrchy podláh - v obytných

miestnostiach bytu je nový povrch podláh z drevenej plávajúcej laminátovej podlahy a v ostatných miestnostiach bytu ako je predsieň, kúpeľňa, WC a špajza je nový povrch podláh z keramickej dlažby o rozmeroch 330/330 mm. Povrch podlahy na lódzii je nový z keramickej dlažby o rozmeroch 300/300 mm. Lódzia bytu je kompletne zrekonštruovaná s povrchovou úpravou stien z kamenného remienkového obkladu. Vykurovanie - je vlastné teplovodné ústredné pomocou plynového nástenného nového kotla na ÚK a TÚV osadeného v kúpeľni a s novými radiátormi zn. KORADO bez meračov tepla a s vykurovacím rebríkom v kúpeľni. Elektroinštalácia - vnútorná elektroinštalácia je nová svetelná s automatickým istením v byte. Vnútorný vodovod - prípojky studenej a teplej od stúpacích rozvodov do kuchyne, kúpeľne a záchodu sú nové z plastových rúr. Vnútorná kanalizácia - prípojky do zvislých plastových zvodov z kuchyne, kúpeľne a záchodu sú nové z plastového potrubia. Vnútorný plynovod - do bytu bol a zavedená nová prípojka pre kotol na ústredné kúrenie. Ohrev teplej vody - je pomocou nástenného plynového kotla na ÚK a TÚV osadeného v kúpeľni bytu. Vybavenie kuchyne - je nové a pozostáva z: kuchynskej linky v tvare písmena L celkovej dĺžky 378 cm s nerezovým drezom, s pákovou vodovodnou batériou, so zabudovanou umývačkou riadu a odsávačom pár a lks plynový sporák. Vnútorné hygienické zariadenia vrátane WC - je nové a pozostáva z: lks plastová vaňa rovná s pákovou vodovodnou batériou a s keramickým obkladom jej čela, lks umývadlo s pákovou vodovodnou batériou a v záchode je záchodová misa WC combi. Bytové jadro - je nové murované kompletne zrekonštruované. Ostatné - rozvody televízie pod omietkou, odvetranie malých miestností ventilátormi, všetky stropy v byte majú sadrokartónový obklad, v predsieni na jednej stene a v izbe s označením ako A je na jednej stene kamenný remienkový obklad, steny lódzie majú kamenný remienkový obklad, v izbe s označením ako C je osadená vstavaná skriňa dvojdvierová.

Vybavenie bytu: vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, kanalizácie), okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, poštová schránka, zvonček WXC misa, vodovodné batérie, vaňa, umývadlo, kotol na ohrev teplej vody, kotol na pevné palivo - vykurovanie v pivnici,

Na základe hore uvedeného som upravil znaky koeficientu vplyvu vybavenia oproti štandardu nasledovne: úprava vnútorných povrchov +15%, vnútorné keramické obklady +15%, dvere +80%, povrchy podláh +20%, vykurovanie +100% (vlastné), ohrev TÚV +50% (vlastný), vybavenie kuchyne +30%, vnútorné hygienické zariadenie +15%, bytové jadro +15% (murované). Znaky navyše: kamenný remienkový obklad stien, sadrokartónový obklad stropu v byte a lks vstavaná skriňa dvojdvierová osadená v izbe s označením ako C.

Na základe potvrdenia Poľnohospodárskeho družstva Kolta zo dňa 10.10.2017 bol bytový dom s.č.254 na parc.C-KN č.103/15 postavený v roku 1974. Ku dňu ohodnotenia má 43 rokov.

Pre budovy určené na bývanie: murované, monolitický a montovaný železobetónový skelet s vymurovaným alebo panelovým obvodovým plášťom podľa prílohy č.9 "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydané Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, marec 2011 (ISBN 80-7100-827-3) predpokladaná životnosť stavieb je 80 - 100 rokov. Pre výpočet opotrebenia životnosť bytového domu stanovujem na základe jeho konštrukčného materiálového vyhotovenia, technického stavu a veku odborným odhadom na 100 rokov. Pre výpočet opotrebenia s prihliadnutím na vykonanú čiastočnú rekonštrukciu bytového domu a na komplexnú rekonštrukciu bytu použijem analytickú metódu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Predsieň	$4,52 * 1,04 + 0,62 * 3,32 + 0,72 * 1,30 + 0,59 * 0,49 + (0,71 * 0,49) / 2$	8,16
WC	$0,75 * 1,05 - (0,19 * 0,17)$	0,76
Kúpeľňa	$2,26 * 1,76 + 1,06 * 1,23 - (0,97 * 0,11)$	5,17
Špajza	$2,31 * 0,87$	2,01
Kuchyňa	$2,00 * 4,08$	8,16
Izba A	$5,29 * 3,17$	16,77
Izba B	$3,70 * 3,21$	11,88
Izba C	$3,32 * 2,65 + 0,61 * 1,97 + 1,97 * 0,64 + (0,74 * 0,61) / 2$	11,49
Vypočítaná podlahová plocha		64,40
Lodžia	$3,22 * 0,83$	2,67

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:

$$k_{CU} = 2,382$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Počet izieb:

$$3$$

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	4,19
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,06
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,51
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,19
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,68
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,92
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,51
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,68
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	2,50	1,25	1,05

12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,03
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,42
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,10
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,68
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,84
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,68
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,68
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,84
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,68
	Dalšie konštrukcie				
22	Zateplenie fasády bytového domu	-	-	6,60	5,53
	Zariadenie bytu				
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,15	4,60	3,86
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,15	1,15	0,96
25	Dvere	2,00	1,80	3,60	3,02
26	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,51
27	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	4,19
28	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,51
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,84
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,84
31	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,42
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,50	3,00	2,51
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,18
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,15	4,60	3,86
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,15	4,60	3,86
36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,10
	Dalšie konštrukcie				
37	Kamenný remienkový obklad stien	-	-	2,30	1,93
38	Sadrokartónový obklad stopu v byte	-	-	1,50	1,26
39	Vstavaná skriňa lks	-	-	1,40	1,17
	Spolu	100,00		119,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

0,95

$$k_v = 119,30 / 100 = 1,193$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,382 * 0,939 * 1,1930 *$$

$$VH = 824,62 €/m^2$$

Rozostavanosť bytu:

100,00 %

Nedokončenosť bytu:

0,00 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,19	1974	175	43	1,03
2	Zvislé konštrukcie	15,06	1974	100	43	6,48
3	Stropy	6,71	1974	100	43	2,89
4	Schody	2,51	1974	100	43	1,08
5	Zastrešenie bez krytiny	4,19	1974	100	43	1,80
6	Krytina strechy	1,68	1974	80	43	0,90
7	Klmpiarske konštrukcie	0,92	2012	62	5	0,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,51	2012	60	5	0,21
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,68	1974	80	43	0,90
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1974	0	0	0,00
11	Dvere	1,05	2012	62	5	0,08
12	Okná	5,03	2012	62	5	0,41
13	Povrchy podláh	0,42	1974	80	43	0,23
14	Vykurovanie	2,10	1974	55	43	1,64
15	Elektroinštalácia	1,68	1974	55	43	1,31
16	Bleskozvod	0,84	1974	55	43	0,66
17	Vnútorný vodovod	1,68	1974	55	43	1,31
18	Vnútorná kanalizácia	1,68	1974	60	43	1,20
19	Vnútorný plynovod	0,84	1974	55	43	0,66
20	Výťahy	0,00	1974	0	0	0,00
21	Ostatné	1,68	1974	55	43	1,31
22	Zateplenie fasády bytového domu	5,53	2012	62	5	0,45
23	Úpravy vnútorných povrchov	3,86	2013	61	4	0,25
24	Vnútorné keramické obklady	0,96	2013	50	4	0,08
25	Dvere	3,02	2013	61	4	0,20
26	Povrchy podláh	2,51	2013	61	4	0,16
27	Vykurovanie	4,19	2013	50	4	0,34
28	Elektroinštalácia	2,51	2013	50	4	0,20
29	Vnútorný vodovod	0,84	2013	50	4	0,07
30	Vnútorná kanalizácia	0,84	2013	60	4	0,06
31	Vnútorný plynovod	0,42	2013	50	4	0,03
32	Ohrev teplej vody	2,51	2013	40	4	0,25
33	Vybavenie kuchýň	2,18	2013	30	4	0,29
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,86	2013	60	4	0,26
35	Bytové jadro bez rozvodov	3,86	2013	61	4	0,25
36	Ostatné	2,10	2013	50	4	0,17

37	Kamenný remienkový obklad stien	1,93	2013	61	4	0,13
38	Sadrokartónový obklad stopu v byte	1,26	2013	61	4	0,08
39	Vstavaná skriňa 1ks	1,17	2013	60	4	0,08
	Opotrebenie					27,52%
	Technický stav					72,48%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$824,62 \text{ €/m}^2 * 64,4 \text{ m}^2$	53 105,53
Technická hodnota	72,48% z 53 105,53 €	38 490,89

2.2.1.2 Pivnica k bytu č.3 na 1.poschodí bytového domu súp.č.254, Kolta, okres Nové Zámky

POPIS

Zdôvodnenie výpočtu:

Pre podlahovú veľkosť pivnice je táto vo výpočte uvedená osobitne pre objektívnosť hodnoty bytu.

Stavebno technické vyhotovenie pivnice:

Pivnica je vytvorená z dvoch pivníc postavených vedľa seba s vybúraním stredovej priečky. Vstup do pivnice je cez chodbu v podzemnom podlaží bytového domu resp. cez garáž. podlaha je s povrchom z cementového poteru, vnútorné omietky sú hladké, 2ks okno drevené zdvojené, svetelná elektroinštalácia a 1ks WC combi.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Výmera bytu bez pivnice	0,00
Pivnica $2,06 * 3,75 + 0,91 * 1,97 + 2,81 * 2,46$	16,43
Vypočítaná podlahová plocha	16,43

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:

$$k_{CU} = 2,382$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Počet izieb:

$$3$$

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	5,68
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,39
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,08
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,41
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,68
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,27
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,25
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,41
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,27
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	2,50	1,25	1,42
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,81
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,57
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,84
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,27
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,14
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,27
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,27
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,14
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,27
Ďalšie konštrukcie					
22	Zateplenie fasády bytového domu	-	-	6,60	7,49
Zariadenie bytu					
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,54
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,27
26	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,84
27	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
28	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,41
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,14
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,33	0,33	0,37
31	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
32	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,33	1,32	1,50

35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
36	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		88,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 88,10 / 100 = 0,881$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,382 * 0,939 * 0,8810 *$$

0,95

$$VH = 608,96 €/m^2$$

Rozostavanosť bytu:

100,00 %

Nedokončenosť bytu:

0,00 %

TECHNICKÝ STAV

výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť t'	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	5,68	1974	175	43	1,40
2	Zvislé konštrukcie	20,39	1974	100	43	8,77
3	Stropy	9,08	1974	100	43	3,90
4	Schody	3,41	1974	100	43	1,47
5	Zastrešenie bez krytiny	5,68	1974	100	43	2,44
6	Krytina strechy	2,27	1974	80	43	1,22
7	Klampiarske konštrukcie	1,25	2012	62	5	0,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,41	2012	60	5	0,28
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,27	1974	80	43	1,22
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1974	0	0	0,00
11	Dvere	1,42	2012	62	5	0,11
12	Okná	6,81	2012	62	5	0,55
13	Povrchy podláh	0,57	1974	80	43	0,31
14	Vykurovanie	2,84	1974	55	43	2,22
15	Elektroinštalácia	2,27	1974	55	43	1,77
16	Bleskozvod	1,14	1974	55	43	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,27	1974	55	43	1,77
18	Vnútorná kanalizácia	2,27	1974	60	43	1,63
19	Vnútorný plynovod	1,14	1974	55	43	0,89
20	Výťahy	0,00	1974	0	0	0,00
21	Ostatné	2,27	1974	55	43	1,77
22	Zateplenie fasády bytového domu	7,49	2012	62	5	0,60
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,54	1974	80	43	2,44
24	Vnútorné keramické obklady	0,00	1974	0	0	0,00
25	Dvere	2,27	1974	80	43	1,22

26	Povrchy podláh	2,84	1974	80	43	1,53
27	Vykurovanie	0,00	1974	0	0	0,00
28	Elektroinštalácia	3,41	1974	55	43	2,67
29	Vnútorný vodovod	1,14	2013	50	4	0,09
30	Vnútorná kanalizácia	0,37	2013	60	4	0,02
31	Vnútorný plynovod	0,00	1974	0	0	0,00
32	Ohrev teplej vody	0,00	1974	0	0	0,00
33	Vybavenie kuchýň	0,00	1974	0	0	0,00
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	1,50	2013	60	4	0,10
35	Bytové jadro bez rozvodov	0,00	1974	0	0	0,00
36	Ostatné	0,00	1974	0	0	0,00
	Opotrebenie					41,38%
	Technický stav					58,62%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$608,96 \text{ €/m}^2 * 16,43\text{m}^2$	10 005,21
Technická hodnota	58,62% z 10 005,21 €	5 865,05

2.2.1.3 Vyhodnotenie - Byt č.3, Kolta 254

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Byt č.3 na 1.poschodí bytového domu súp.č.254, Kolta, okres Nové Zámky	53 105,53	38 490,89
2.	Pivnica k bytu č.3 na 1.poschodí bytového domu súp.č.254, Kolta, okres Nové Zámky	10 005,21	5 865,05
	Spolu	63 110,74	44 355,94

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Garáž k bytu č.3 v podzemnom podlaží bytového domu	9 101,83	5 097,02
Byt č.3, Kolta 254	63 110,74	44 355,94
Celkom:	72 212,57	49 452,96

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko nie sú k dispozícii dostatočné porovnateľné údaje pre použitie porovnávacej metódy pre danú lokalitu a typ stavby, nehnuteľnosť nedosahuje výnos.

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:

Jedná sa o bytový dom štvorbytovku súpr.č.254 postavenú na parc.C-KN č.103/15 v obci Kolta. Bytový dom je postavený na rovinatom teréne. Prístup k bytovému domu je priamo z verejnej komunikácie bez názvu parc.C-KN č.512/1 evidovanej na LV č.1 vo vlastníctve Obce Kolta.

Trh s bytmi v danej lokalite a v danom čase je taký, že dopyt v porovnaní s ponukou je pre takýto typ bytov v obci vyšší, nakoľko žiadna nová výstavba nájomných bytov v obci nie je a je preto veľký záujem o kúpu bytov v obci. Poloha bytového domu - nachádza sa v časti obce vhodnej k bývanie situovanej v blízkosti centra obce a na sever od centra obce a s najlepšou polohou v danej lokalite. Súčasný technický stav bytu a bytového domu - technický stav bytu hodnotím ako veľmi dobré udržiavaný a technický stav bytového domu je hodnotím ako dobré udržiavaný a obaja potrebujú údržbu. Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu - bytové domy a rodinné domy. Príslušenstvo bytového domu - vlastná kotolňa, spoločné chodby a spoločné miestnosti. Vybavenosť a príslušenstvo bytu - byt je po vykonanej rekonštrukcii so s nadštandardným vybavením. Pracovné možnosti obyvateľstva /miera nezamestnanosti/ - v okrese Nové Zámky podľa údajov www.upsvar.sk k 31.08.2017 je nezamestnanosť do 7%. Skladba obyvateľstva v obytnom dome - v bytovom dome bez konfliktných skupín s počtom bytov 4, v lokalite zástavby okolo bytového domu je malá hustota - rodinné domy a bytovky do 4 bytov. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám - orientácia obytných miestností je nad 65% na juhozápad. Umiestnenie bytu v bytovom dome - byt na 1.poschodí a krajná sekcia bez výťahu. Počet bytov vo vchode - 4 byty. Doprava v okolí bytového domu - autobus. Občianska vybavenosť - v obci je pošta, zdravotné stredisko, lekáreň, kultúrne zariadenie, základná škola, obecný úrad a nákupné stredisko. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu - nad 1000 m vodná plocha. Kvalita životného prostredia v okolí bytového domu - tichá lokalita. Názor znalca - výborný byt, výhody: malý počet bytov v bytovom dome, možnosť parkovania vo dvore domu, veľmi dobrá lokalita k autobusovej zastávke a k centru obce, veľký priľahlý pozemok okolo bytového domu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Súčasný stav - jedná sa o byt v bytovom dome, ktorý bol v čase miestneho šetrenia obývaný. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy ako aj účelom pre ktorý bol postavený je predurčený na celoročné bývanie. Využitie bytu a bytového domu s popisom stavby zaevidovanom na dokladoch o vlastníctve je v súlade so skutočnosťou. Do úvahy prichádzajúce alternatívne spôsoby využitia - iné využitie ako na bývanie je možné vylúčiť. Možnosť dispozičných zmien - je možnosť dispozičných zmien.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závary viažuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V danej lokalite neboli zistené riziká z hľadiska: rizika zmeny vo využití územia, stavebno - konštrukčných rizík, rizika z hľadiska hygienických, požiarnych, a iných osobitných predpisov. Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov - vlastníctvo k bytu a pozemkom je v poriadku. Podľa LV č.1447 zo dňa 10.10.2017 nie je daná táčha na ohodnocované nehnuteľnosti.

Zdôvodnenie stanovenia priemerného 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 80-7100-827-3). Vzhľadom na prejavovaný záujem o kúpu nehnuteľností podobného typu

v obci, na veľkosť sídelného útvaru, na jeho polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, na technický stav nehnuteľnosti a s prihliadnutím aj na vývoj cien bytov na trhu s realitami (www.topreality.sk) v danej lokalite a v danom čase na ulici je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,40.

Prehľad ponúk realitných kancelárií (www.topreality.sk) ku dňu vypracovania znaleckého posudku:

V prehľade ponúk v obci Kolta nebola uverejnená žiadna ponuka a tak som preveroval ponuky v ostatných okolitých obciach a výsledok je nasledovný: v obciach DVory nad Žitavou, Tvrdošovce, Andovce, Rastislavice, Jatov, Komjatice, Zemné, Dolný Ohaj, Bešeňov, Palárikovo, Semerovo a Bajč nebola uverejnená žiadna ponuka. V obci Bánov a v obci Nesvady boli uverejnené po jednej ponuke, ktoré aj uvádzam. Z toho dôvodu pre lepší prehľad ponúk uverejňujem aj ponuky na byty v obci Palárikovo z roku 2016 z archívu znalca.

Obec Bánov:

1. Ponúkame na predaj 3 izbové holobyty v polyfunkčnej budove - novostavba v obci Bánov. Odkúpiť si bytovú jednotku v štádiu holobytu o rozlohe od 83,10m² už od 56 900 eur s DPH. id 5785885.

Obec Nesvady:

2. Realitná kancelária Re/max ponúka na predaj 3.izbový byt v pôvodnom stave, s vymenenými oknami za plastové. Dispozícia bytu: obývačka, spálňa, detská izba, predsieň, kúpeľňa s vaňou, zvlášť toaleta (umakartové jadro). Pred 2 rokmi bol menený plynový kotol. Byt sa predáva čiastočne zariadený. K bytu prislúcha pivnica a spoločná bicyklareň. Obytný dom je zateplotý. Patrí k nemu záhrada cca 75 m². Mesačné náklady sú okolo 140 eur/mesiac. Cena 46 880 Eur. id 5800300.

3. Prehľad ponúk realitných kancelárií (www.topreality.sk) z roku 2016 (archív znalca):

V prehľade ponúk realitných kancelárií (www.topreality.sk) v obci Palárikovo bolo uvedených iba 6 ponúk, pričom z toho jedná ponuka bola na bytový dom a jedná ponuka na byt s cenou dohodou a tak zostali iba štyri ponuky, ktoré aj uvádzam:

1. Predám 3-izbový byt v bytovke na 2.poschodí z 3 aj s garážou. Byt má vlastné kúrenie, podlahy plávajúce, korok, linoleum. Byt je v pôvodnom slušnom stave má vlastný balkón a pivnicu. Kúpou ihneď voľný. Byt je v osobnom vlastníctve, takže je možné ho kúpiť na úver, ktorý vám pomôžeme výhodne a bezplatne vybaviť. Cena je konečná bez ďalších poplatkov. Zmluvy sú vyhotovené advokátkou - najvyššia ochrana klient. Cena 46 000 eur. id 5104688.

2. Ponúkame na predaj 3 izbový byt/64m²/ s garážou v osobnom vlastníctve v centre Palárikova. Byt je situovaný na 1.poschodí, má výhodnú polohu: v blízkosti sa nachádza, nákupné stredisko, škola, autobusová zastávka, pošta, zdravotné stredisko, reštaurácia. Dispozícia bytu: vstupná chodba s malou špajzou a WC, z chodby kuchyňa (kuch. linka + plynový sporák) so vstupom do kúpelne, z chodby samostatná spálňa a z chodby obývačka so vstupom do detskej izby. Byt je čiastočne zrekonštruovaný, na chodbe a v kuchyni plávajúca laminátová podlaha, v celom byte (okrem obývačky) nové plastové okná s vnútornými žalúziami. Ostatné v pôvodnom stave. Kúrenie vlastné plynovými kachľami (Gamatky). Ohrev teplej vody vlastným elektrickým bojlerom. V cene bytu je zahrnutá aj murovaná garáž. Byt je voľný ihneď. Cena bytu 39 500€. id 5070392.

3. Reality Holding + vám ponúka Predám 3-izbový byt v Palárikove. Plocha: úžitková 67m², pivnice 2m². veľmi dobrý stav, komplet rekonštrukcia, murované jadro, podlaha: plávajúca, dlažba. Steny: stierky. Okná: plastové. Vybavenie kúpeľne: rohová vaňa. Oddelené WC. Vybavenie kuchyne: kuchynská linka, sporák. Kúrenie: centrálné. Výhody: slnečný, tiché prostredie, obchody, škola, škôlka. Cena 47 500,00 EUR/celkom. dohoda možná. Energetická trieda: D. Ev. číslo: 59352 Kontakt: 0917 206 206. Ďalších 7000 ponúk nájdete na www.realityholding.sk a ako

BONUS vám ku kúpe dáme Kanárske ostrovy zdarma. Popis lokality: na sídlisku. id 3647145.

4. Ponúkame na predaj 3-izbový byt s balkónom a murovanou garážou v obci Palárikovo. Byt má rozlohu 72 m², je v OV, nachádza sa na 2. poschodi. Byt prešiel čiastočnou rekonštrukciou: plávajúca podlaha, elektrický funkčný krb. Bytový dom je zateplený, čím sú nízke náklady na vykurovanie. Tichá lokalita, dobrí susedia. Cena 45 900 Eur. id 3982958.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

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 vyšší	II.	0,80 0	10	8,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,80 0	30	24,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,80 0	7	5,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie	I.	1,20 0	5	6,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa	II.	0,80 0	6	4,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením	I.	1,20 0	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 7%	II.	0,80 0	8	6,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,20 0	6	7,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým				

	stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % na JZ	II.	0,80 0	5	4,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2.NP	II.	0,80 0	9	7,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: 4 byty	I.	1,20 0	7	8,40
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,22 0	7	1,54
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,40 0	6	2,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,22 0	4	0,88
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,20 0	5	6,00
16	Názor znalca				
	výborný byt	I.	1,20 0	20	24,00
	Spolu			145	128,42

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 128,42 / 145$	0,886
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 49\,452,96$ $€ * 0,886$	43 815,32 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky parc.C-KN č.103/15 a 103/26 v ZÚO podľa LV č.1447 zo dňa 10.10.2017

POPIS

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území obce Kolta a v obci Kolta na sever od centra obce. Na pozemku parc.C-KN č.103/15 je postavený bytový dom súp.č.254, pozemok parc.C-KN č.103/26 je príslušný pozemok k bytovému domu a je na ňom dvor. Koeficient všeobecnej situácie - podľa údajov z internetovej stránky obce Kolta, má obec cca 1 470 obyvateľov. Koeficient intenzity využitia

- bežný bytový dom so štandardným vybavením. Koeficient dopravných vzťahov - pozemok v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy (MHD), autobus do 10 minút, s dobrou úpravou ciest a cesta vlastným autom do centra obce je do 5 minút. Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy - obytná poloha. Koeficient technickej infraštruktúry - v okolí pozemku dobrá vybavenosť s možnosťou napojenia sa na miestne rozvody vody, elektriny a plynu. Koeficient povyšujúcich faktorov - bol upravený na hodnotu 1,50 vzhľadom na vývoj cien na realitnom trhu. Koeficient redukujúcich faktorov - nebol upravovaný, nakoľko sa žiaden z uvedených faktorov v okolí bytového domu nenachádza. Pozemok sa nachádza na rovinnom teréne. V okolí pozemku je tichá lokalita. Obmedzenie využívania pozemku nie je. V obci Kolta je základná obchodná a občianska vybavenosť a služby.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad (\text{Eur}),$$

kde:

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times kPD \quad (\text{Eur/m}^2),$$

kde:

VHMJ - je jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky podľa klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kP \times kI \times kZ \times kR \quad (-),$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,50-2,00)

kV - koeficient intenzity využitia (0,90-2,00)

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

kP - koeficient funkčného využitia územia (0,90-2,00)

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50), posudzuje sa z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky. Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01-3,00) možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že redukujúci faktor sa nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
103/15	zastavané plochy a nádvoria	185	185,00	2/8	46,25
103/26	zastavané plochy a nádvoria	443	443,00	2/8	110,75
Spolu výmera			628,00		157,00

Obec:

Kolta

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. bytové domy na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k_p 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.	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	1,9902
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,9902$	6,61 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 628,00 \text{ m}^2 * 6,61 \text{ €/m}^2$	4 151,08 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 103/15	305,71
parcelsa č. 103/26	732,06
Spolu	1 037,77

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha:

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.3 na 1.poschodí s príslušenstvom v bytovom dome s.č.254 postavenom na parcele C-KN č.103/15 a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom parc.C-KN č.103/15 a 103/26 zapísaných na LV č.1447 zo dňa 10.10.2017, kat. územie Kolta, obec Kolta, č.254, okres Nové Zámky pre účel zriadenia záložného práva a uzatvorenia záložnej zmluvy.

Odpoveď:

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu miestneho šetrenia 10.10.2017, ktorú by tieto mali dosiahnuť 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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné vykonať, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb: Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80 - 7100 - 827 - 3) vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 43 815,32 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 1 037,77 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spolu vl. podie I	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Garáž k bytu č.3 v podzemnom podlaží bytového domu	4 515,96	1/1	4 515,96
Byt č.3, Kolta 254	39 299,36	1/1	39 299,36

Pozemky			
Pozemky parc.C-KN č.103/15 a 103/26 v ZÚO podľa LV č.1447 zo dňa 10.10.2017 - parc. č. 103/15 (46,25 m ²)	1 222,85	2/8	305,71
Pozemky parc.C-KN č.103/15 a 103/26 v ZÚO podľa LV č.1447 zo dňa 10.10.2017 - parc. č. 103/26 (110,75 m ²)	2 928,23	2/8	732,06
Spolu VŠH			44 853,09
Zaokrúhlená VŠH spolu			44 900,00

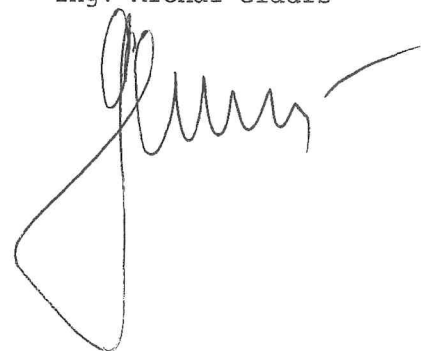
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 44 900,00 €
Slovom: Štyridsaťštyritisícdeväťsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nepredpokladám vznik rizík.

V Nových Zámkoch
dňa 23.10.2017

Ing. Michal Gladiš



IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 10.10.2017.
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - z listu vlastníctva č.1447 zo dňa 10.10.2017 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR, kat. územie Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky - originál.
3. Informatívna aktuálna kópia výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností - katastrálnej mapy na parcelu č.:103/15, 103/26, kat. územie Kolta, obec Kolta, okres Nové Zámky zo dňa 10.10.2017 vytvorená cez katastrálny portál ÚGKK SR - originál.
4. Náčrt pôdorysu bytu.
5. Potvrdenie Poľnohospodárskeho družstva Kolta o roku postavenia bytového domu - štvorbytovky súp.č.254 na parc.č.103/15 v obci Kolta zo dňa 10.10.2017 - fotokópia.
6. Kúpna zmluva N 103/2013, NZ 1527/2013 zo dňa 17.01.2013 - fotokópia.
7. Situácia širších vzťahov.
8. Poloha hodnotenej nehnuteľnosti v obci Kolta.
9. Fotodokumentácia bytu č.3 na 1.poschodí bytového domu súp.č.254 zo dňa 10.10.2017.

Ing. Michal Gladiš, S. H. Vajanského 46/ A, 940 79 Nové Zámky

Znalcov v odbore: 370000 - Stavebníctvo, odvetvie: 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností. Zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom MS SR pod č. Spr. 976/00 zo dňa 5.3.2002, ev. č. znalca 910910.

Kontakt: mobil 0948 034 539, e-mail: michal.gladis@centrum.sk

VEC:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

Dolupodpísaný (á) MILAN MELICHAR bytom KOLTA 750

objednávam týmto vypracovanie znaleckého posudku na nehnuteľnosti: BYTČ. 3 NA
1. POSCH, RD SČ. 254 S PRÍSLUŠENSTVOM A SUP K POZEMKY PARC.
C-KNČ. 103/15 A 103/26, KOLTA

postavené na parcelách číslo 103/15 v k. ú. KOLTA

obec KOLTA pre účel EPIDEMIA ZÁČOBNÉHO PRAVA
A UZATVOROVANIA ZÁČOBNÉHO PRÁVA

Termín vypracovania znaleckého posudku do: 24. 10. 2017

Objednávateľ požaduje vypracovanie znaleckého posudku v skrátenom termíne: áno -
nie

Osobitné požiadavky objednávateľa - zadávateľa:

KOPIA VÝPISU

Ako podklady pre vypracovanie posudku k objednávke prikladám :

1. Výpis z listu vlastníctva
2. Kópia z katastrálnej mapy
3. Geometrický plán
4. Stavebné povolenie
5. Kolaudačné (užívacie) povolenie
6. Projektovú dokumentáciu stavieb
7. Kúpnu zmluvu
8. Iné doklady

Odmena za vykonaný úkon: V súlade s vyhl. 491/2004 Z. z. dohodou na základe vykonanej práce a nákladov spojených s vypracovaním znaleckého úkonu.

v KOLTE dňa 10. 10. 2017

objednávateľ - zadávateľ

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Nové Zámky

KOLTA

katastrálne územie: Kolta

Dátum vyhotovenia: 10.10.2017

Čas vyhotovenia: 18:58:42

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1447

A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
15	185	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
15	443	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		

Užitie pozemku:

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

- Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestenie pozemku:

- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Parcelné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
254	103/ 15	9	bytový dom		1

Užitie:

Stavby:

- Bytový dom

Umiestnenia stavby:

- Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

254	1. p.	Byt č. 3
priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a spoluvlastnícky podiel k pozemku :		
2 / 8		
Právneho vzťahu: Vlastník		
1 Garai Matúš r. Garai, 941 33, Kolta, č. 285, SR		
Dátum narodenia : 05.03.1990		
Spoluvlastnícky podiel :		
1 / 1		
Nadobudnutia Kúpna zmluva zo dňa 17.1.2013 - V 324/13		
Vlastníci a priestory nevyžiadané		

Nadobudnutia LV:

KOLTA - ZRUŠENIE ZÁLOŽ.PRÁVA Č.3/2000 ZO DŇA 5.5.2000 -
PRONUTÍM Č.323/2001 ZO DŇA 15.6.2001 - Z 2682/01

ČASŤ C: ĽARCHY

ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA, SPOČÍVAJÚCE V PRÁVE PRECHODU PRE
NADOBÚDATEĽOV BYTOV CEZ POZEMOK PARCELY 103/15, 103/1

Údaje:

Bez zápisu.

Prámk:

Bez zápisu.

Uvedenie: údaje v ČASŤI C: ĽARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej
osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

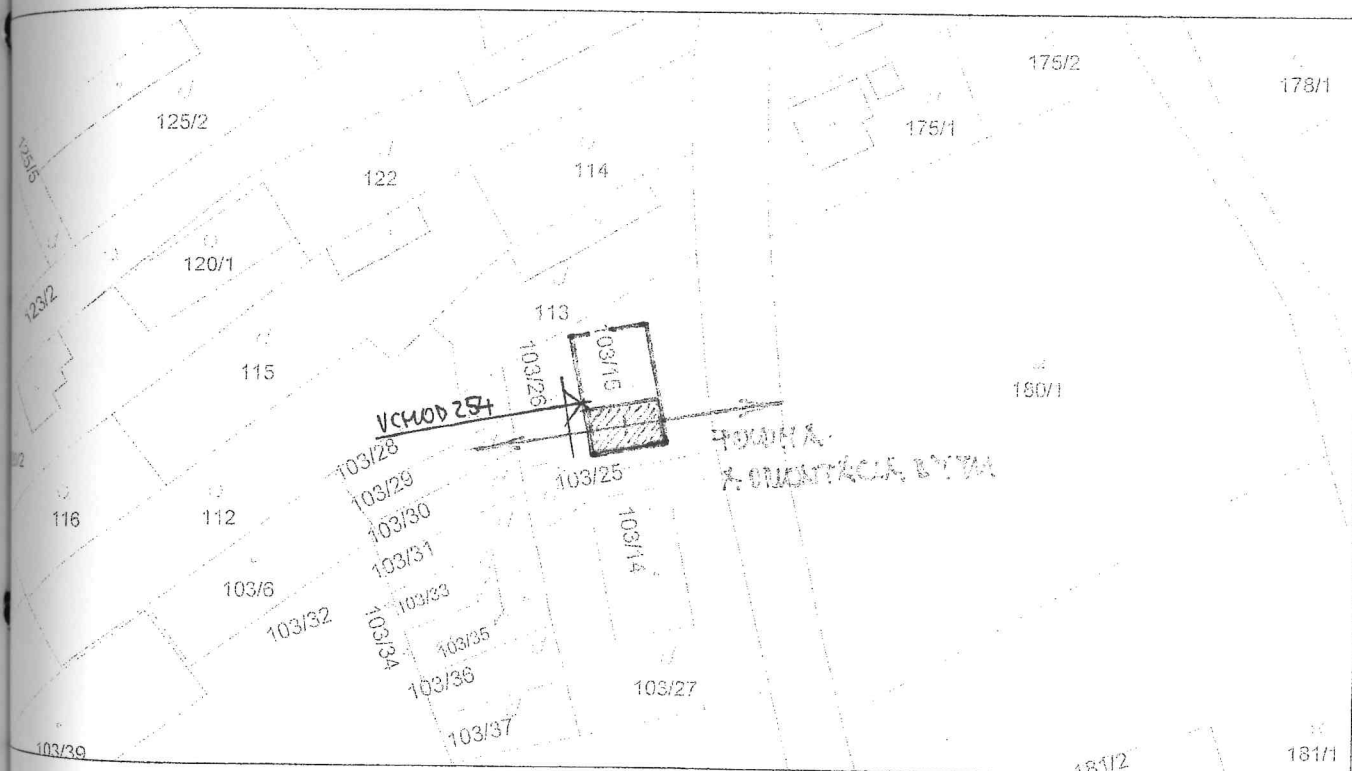
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

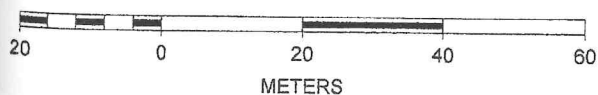
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Nové Zámky
Obec: KOLTA
Katastrálne územie: Kolta

10. októbra 2017 19:00



SCALE 1 : 1 035



[illegible]



Poľnohospodárske družstvo KOLTA so sídlom 941 33 Kolta
Zapísané v obchodnom registri Okresný súd Nitra oddiel Dr, číslo vložky 91/N

IČO: 00 199 281

IČ DPH : SK 2020413032

Bankové spojenie : UniCredit Bank
č.účtu : 6604095001/1111
Email: pdruzstvo@stonline.sk
Tel: 00421 35 6479 116
Mobil: 0905 331902

Soňa Ruženská
Kolta č. 254
941 33 Kolta

Váš list značky/zo dňa:

Naša značka:

Vybavuje:
E.Košíková

Dátum:
10.10.2017

VEC: Potvrdenie

Stavba evidovaná v k. ú. Kolta, Obec Kolta na LV 1447, p. č. 103/15 so súpisným číslom 254 ako bytový dom 4.b. bola podľa našej evidencie postavená v roku 1974.

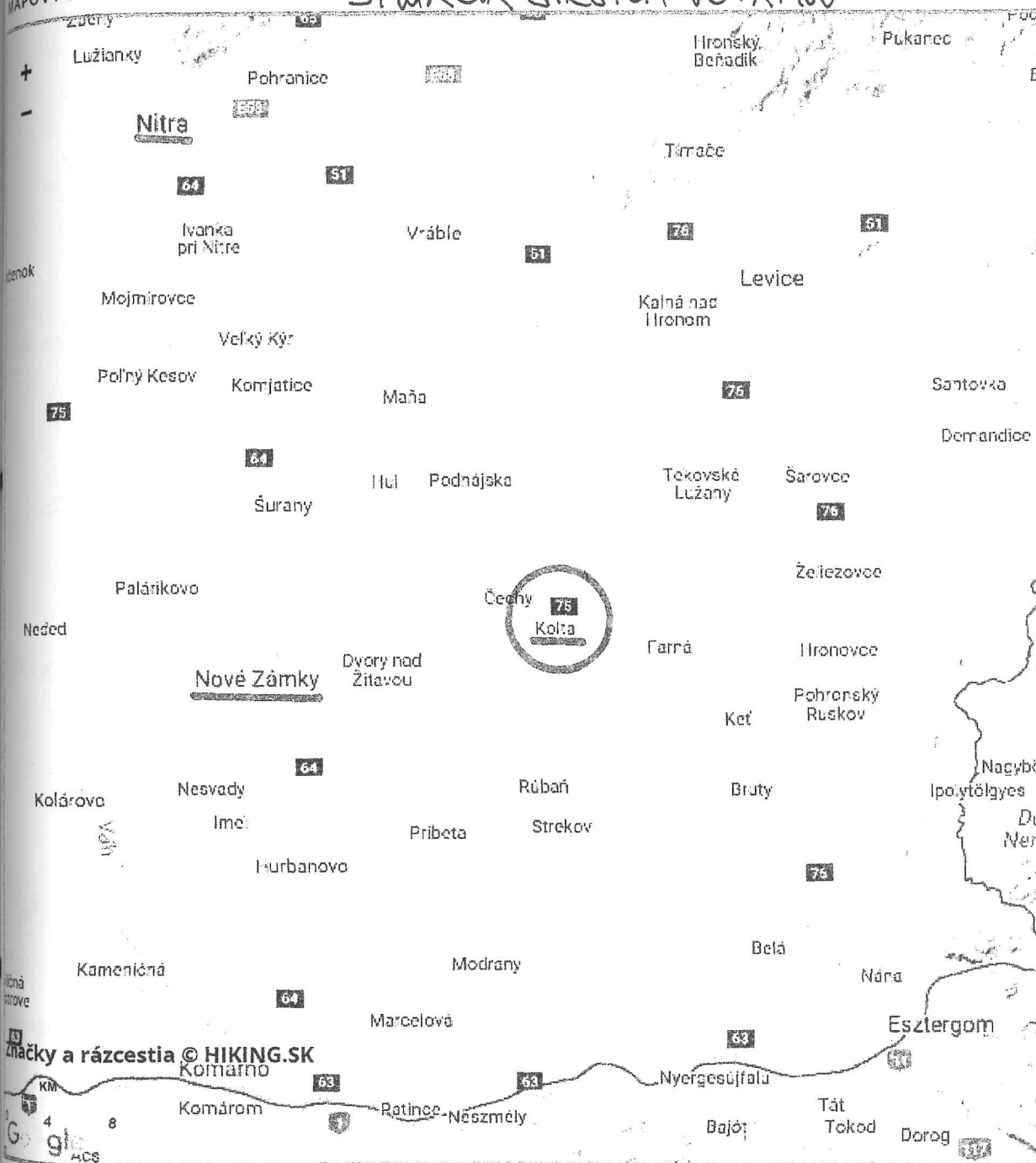
S pozdravom

Ing. Bartolomej Takáč
riaditeľ

TURISTICKÁ MAPA.SK

MAPOVÝ PORTÁL HIKING.SK

SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV



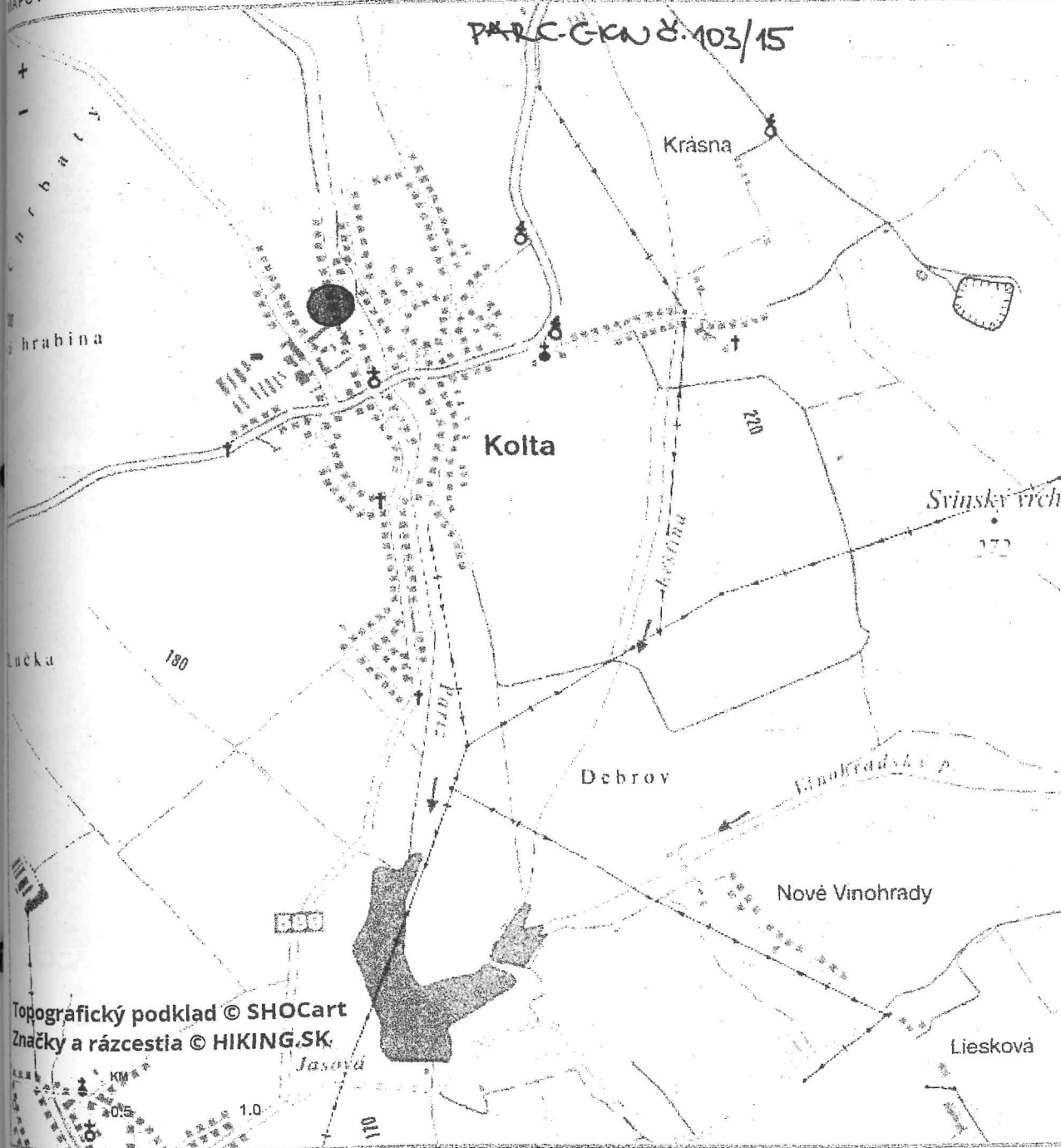
Upozornenie: Tento výtlačok z mapového portálu TURISTICKAMAPA.SK slúži výhradne na informatívne účely. Všetky údaje vrátane informácií zo služby HIKING.SK sú orientačné a môžu byť nepresné. Prevádzkovateľ vyslovene neodporúča také použitie tohto výtlačku, ktoré by nahradzovalo papierovú turistickú mapu. HIKING.SK – Určené výhradne pre osobnú potrebu.

TURISTICKÁ MAPA .SK



MAPOVÝ PORTÁL HIKING.SK **PODĽA BYTOVÉHO DOMU IČ. 254 A BYTU 8.3**

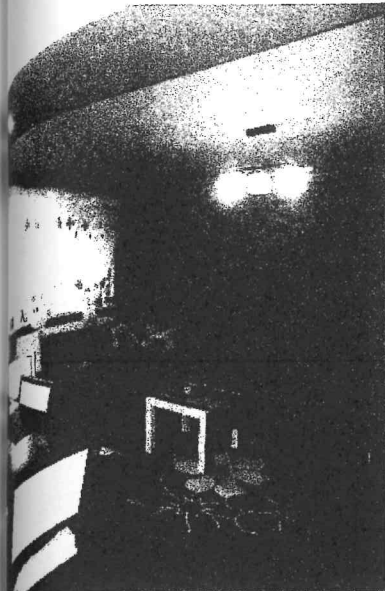
PARC. GKN 8.103/15



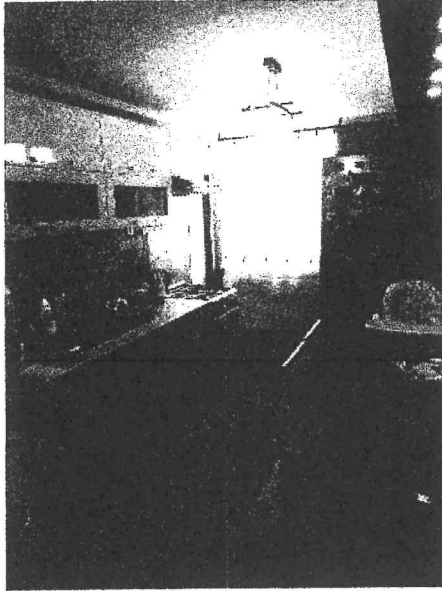
Topografický podklad © SHOCart
Značky a rázcestia © HIKING.SK

Upozornenie: Tento výtlačok z mapového portálu TURISTICKAMAPA.SK slúži výhradne na informatívne účely. Všetky údaje vrátane informácií zo služby HIKING.SK sú orientačné a môžu byť nepresné. Prevádzkovateľ vyslovene neodporúča také použitie tohto výtlačku, ktoré by nahrádzalo papierovú turistickú mapu.
© HIKING.SK – Určené výhradne pre osobnú potrebu.

ODO KUMENTACIA BTU & 3 N X 1. POSCH. BYTOVE MU DOMU
284, KAT. UZ. KOLTA, DNEC KOLTA



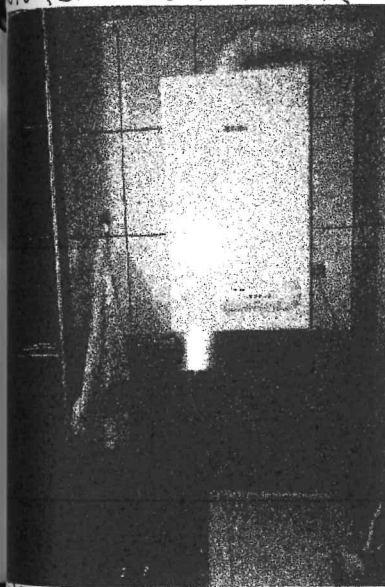
KUCHKA - HRA - HRA X



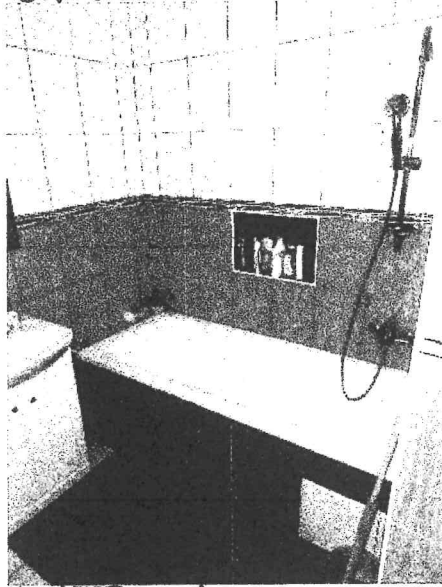
KUCHKA



KUCHKA



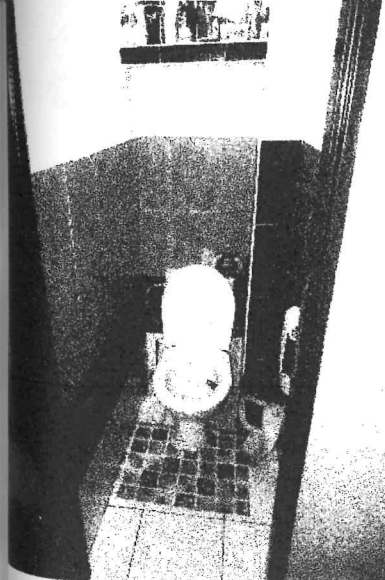
KUPECA



KUPECA



KUPECA



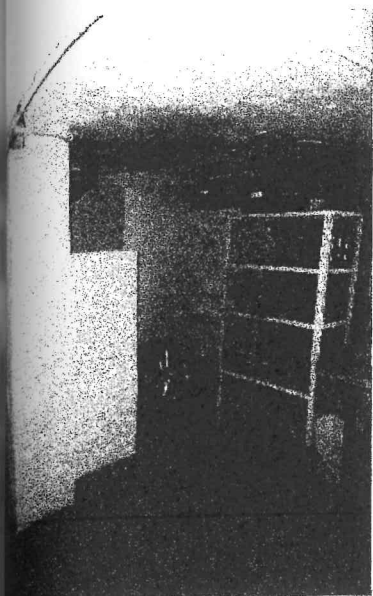
C



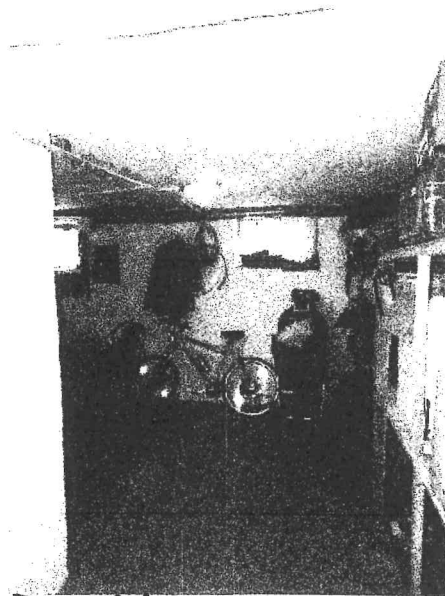
PREDSTEN



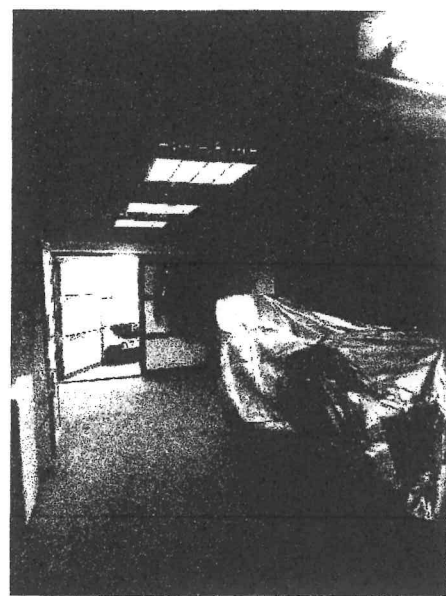
PREDSTEN



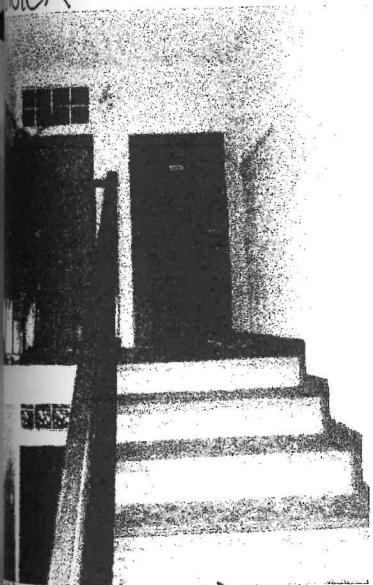
PIVICA



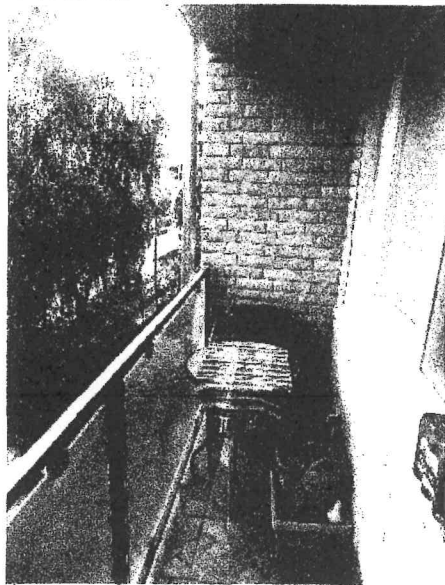
PIVICA



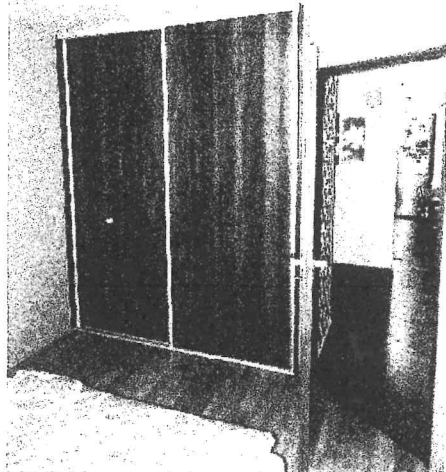
GABRIEL



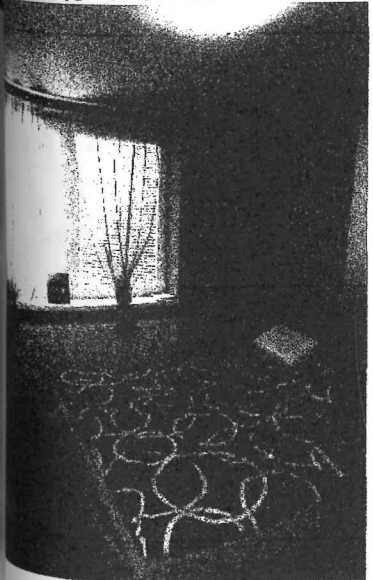
STORNE SCHODIHO



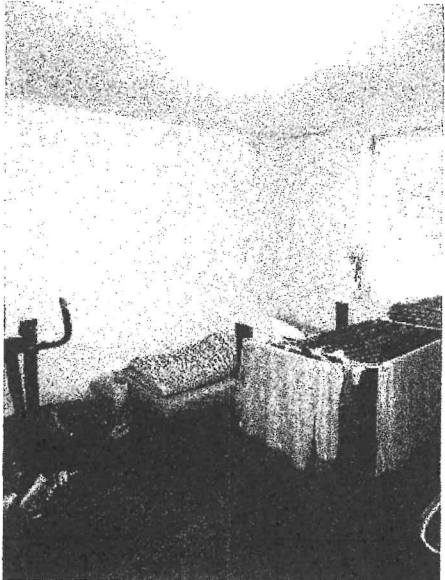
BALCON



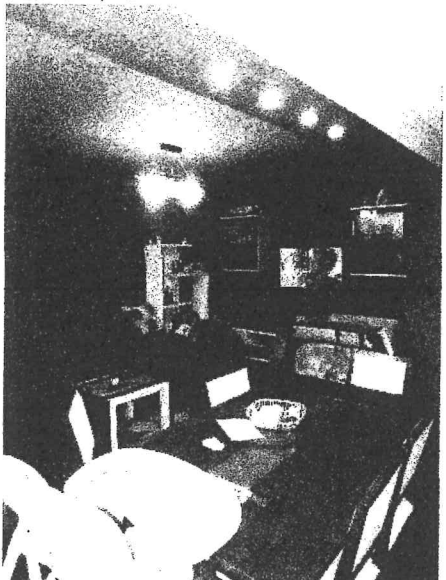
PIVICA



PIVICA



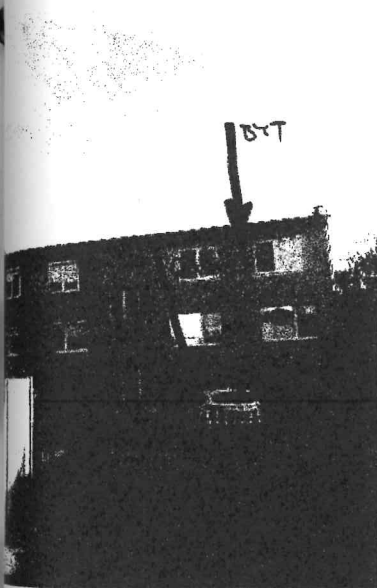
PIVICA B



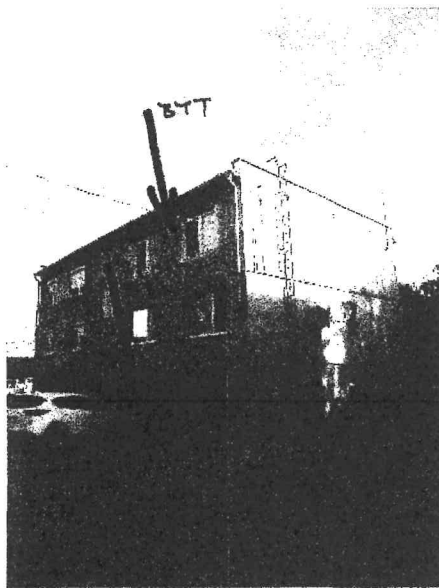
PIVICA A - OSTVACIK PIVICA



POHLED ZADUHI DVOU



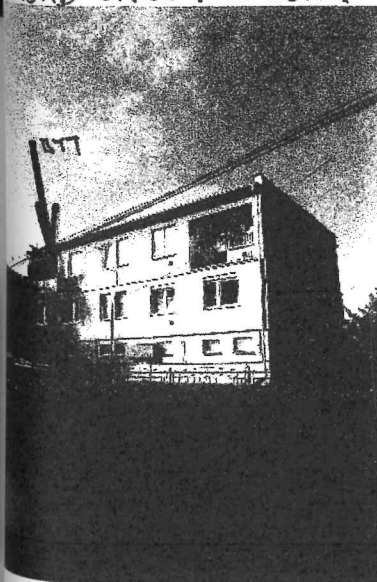
POHLED ZADUHI Z DVOU



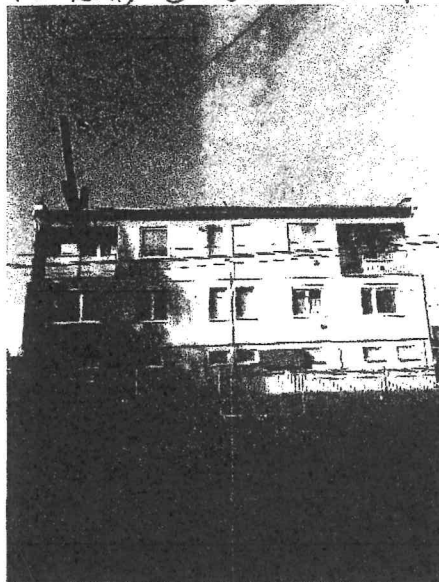
POHLED Z DVOU ZADUHI



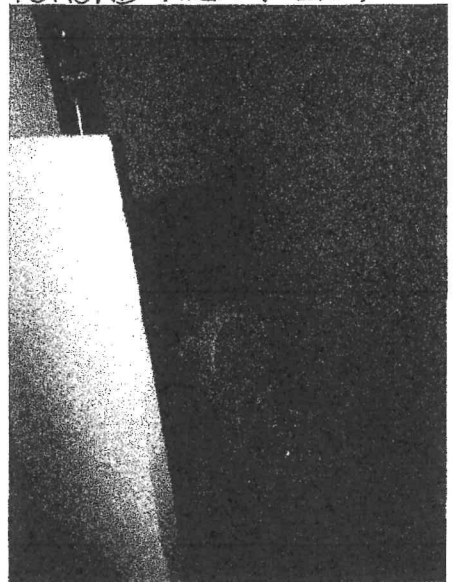
POHLED PREDUHI LADUHI



POHLED PREDUHI PRAVY



POHLED PREDUHI Z ULICE



PIVNICKA - ZACHOD

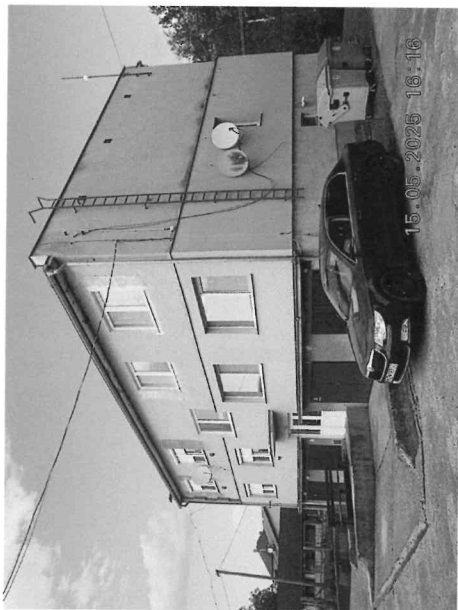
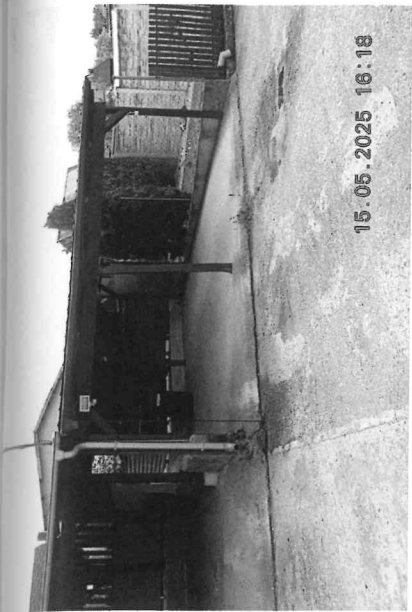
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 370000 - Stavebníctvo a odvetvie: 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 910910.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 184/2017.

Ing. Michal Gladiš





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912281.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 108/2025.

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



V

Ing. Imrich Mészáros
ZNALEC
Pozemná stavba
odbor Stavitelstvo
Činná hodnota nehmotnosti

