

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávatel': DRAŽOBNÍK, s.r.o.
Národná trieda 10, 040 01 Košice
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 19669/V

Číslo objednávky: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 17.04.2025



ZNALCKÝ POSUDOK

Znalecký úkon číslo 41/2025

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byt číslo 1 na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 39, postavený na pozemku parcelné číslo 1, vchod číslo 1 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6337/34602), zapísaný na liste vlastníctva číslo 535, obec Omastiná, katastrálne územie Omastiná,

pozemky parcelné číslo 1 a 238/3, v spoluvlastníckom podiele 6337/34602, zapísaný na liste vlastníctva číslo 535, obec Omastiná, katastrálne územie Omastiná,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 22 (z toho 9 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- byt číslo 1 na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 39, postavený na pozemku parcelné číslo 1, vchod číslo 1 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6337/34602), zapísaný na liste vlastníctva číslo 535, obec Omastiná, katastrálne územie Omastiná,
- pozemky parcelné číslo 1 a 238/3, v spoluvlastníckom podiele 6337/34602, zapísaný na liste vlastníctva číslo 535, obec Omastiná, katastrálne územie Omastiná.

2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

16.05.2025 – osobná obhliadka

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

11.06.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 17.04.2025, značka 019/2025/1 (vo formáte PDF);
- Obec Omastiná, list č. 67/2020 zo dňa 08.12.2020 vo veci „Kolaudačné rozhodnutie“ (fotokópia vo formáte PDF);
- Obec Omastiná, list č. 192/2016-002-TX1-A/20 zo dňa 15.12.2016 vo veci „Stavebné povolenie“ (fotokópia vo formáte PDF);
- Projektová dokumentácia- projekt pre SP, dátum 08/2016, zodpovedný projektant Ing. Tučáni František- výkresy: pôdorys 1. NP, Rez A-A, Pohľady, technická správa (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 535, zo dňa 11.06.2025, kat. územie Omastiná, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu 1, zo dňa 11.06.2025, kat. územie Omastiná (vyhotovená z ISKN);
- Osobná obhliadka, kontrolné zameranie a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 16.05.2025.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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;
- 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;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri

pochívom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba (byt) tvoriaca predmet znaleckého posudku predpokladám generuje výnos z prenájmu, nakoľko byt je využívaný ako sídlo obecného úradu. Napriek tomu kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciácie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre daný pozemok, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je bez výnosu- celoplošne zastavaný stavbou bytového domu, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne I. štvrťrok 2025 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, ČIAST. VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 535

ČASŤ 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.
1	293	Zast. plochy a nádv.	15	1		
238/3	322	Zast. plochy a nádv.	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
39	1	9	bytový dom	1	

Legenda:

Druh stavby:

9 - bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

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

Byt

Vchod: 1 prízemie Byt č. 1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom:

6337/34602

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 S.P.L., spol. s r.o., Moyzesová 660/6, Bánovce nad Bebravou, PSČ 957 01, SR, IČO: 36012611

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 166/16 zo dna 20.04.2016,- 16/16

Poznámka P 40/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa §151l ods. 4 Obč. Zákonníka formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti: byt č. 1, prízemie, vchod 1, bytového domu súp. č. 39 na poz. reg. C KN parc. č. 1, podiel 1/1 a podiel priestoru na spol. častiach a spol. zariadeniach domu a na pozemkoch reg. C KN parc. č. 1, parc. č. 238/3 v podiele 6337/34602, - záložný veriteľ: Viola Zsemleová rod. Kissová, nar. 11.11.1966, bytom Baka 376, 930 04 Baka,- 5/25

ČASŤ C: ĽARCHY

Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona c. 182/1993 Z.z. k bytu c. 1, prízemie, vchod 1 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu s. č. 39 na poz. reg. C KN parc. č. 1, dľa Z 2006/2021,- 28/2

- Pod V 1038/2018 z 11.06.2018 zriaďuje sa záložné právo na nehn.: byt č.1, vchod 1, prízemie, stavby s.č. 39 na poz. reg. CKN parc. č. 1, podiel 6337/34602 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemkoch reg. C KN parc.č. 1, 238/3 v prospech záložného veriteľa: Viola Zsemleová r. Kissová, nar. 11.11.1966, bytom Baka c. 376, 930 04 Baka. - 10/18; Z 577/2020,- 8/20; Postúpenie pohľadávky, dľa Z 2192/2020,- 2/21;- 15/21.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku nehnuteľností som vykonal dňa 16.05.2025 za účasti vlastníka o čom bol vyhovený aj protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky. Bolo vykonané kontrolné zameranie miestností bytu, fotodokumentácia skutkového stavu bytu a domu, ktorej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

zadávateľ predložil čiastočnú projektovú dokumentáciu- projekt pre stavebné povolenie. Na základe obhliadky je možné konštatovať, že sa jedná o súlad so skutkovým stavom. Namerané rozmery miestností som zaznamenal do pôdorysu tento dokument sa nachádza v prílohe. Pri miestnej obhliadke bol meraním zistený skutkový stav podlahovej plochy bytu s príslušenstvom $63,55 \text{ m}^2$. Z listu vlastníctva je možné odčítať, že podlahová plocha bytu vr. príslušenstva je $63,37 \text{ m}^2$. V zmysle platných predpisov predmetom ohodnotenia je zistená výmera podlahovej plochy a príslušenstva v čase konania miestnej obhliadky t.j. výmera $63,55 \text{ m}^2$, s ktorou uvažujem aj vo výpočte. Tento nepatrný rozdiel je napr. odchýlkou pri meraní ako aj povolenou odchýlkou pri realizácii a povrchovými úpravami stien.

Nadobúdaci doklad nebolo predložený. Doklad veku bol predložený- kolaudačné rozhodnutie a nachádza sa v prílohe.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch (podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 535 a kópie katastrálnej mapy).

Vlastníctvo k bytu č. 1 v bytovom dome súp. číslo 39 ako aj k spoluvlastníckemu podielu na pozemkoch je usporiadané- vo vlastníctve právnickej osoby- spoločnosti s ručením obmedzeným.

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

Stavby:

- byt číslo 1 na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 39, postavený na pozemku parcelné číslo 1, , vchod číslo 1 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6337/34602), zapísaný na liste vlastníctva číslo 535, obec Omastiná, katastrálne územie Omastiná.

Pozemky:

- parcelné číslo 1 a 238/3, v spoluvlastníckom podiele 6337/34602, zapísaný na liste vlastníctva číslo 535, obec Omastiná, katastrálne územie Omastiná.

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

-

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Predmetom posúdenia byt v bytovom dome a zastavaný pozemok pod domom a príľahlý pozemok- prístupové plochy, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemkov.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTY****2.1.1 Byt č. 1, s. č. 39, k. ú. Omastiná**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 1 sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) bytového domu súpisné číslo 39, ktorý bol v zmysle kolaudačného rozhodnutia daný do užívania v roku 2020. Bytový má dve nadzemné podlažia (bez výťahu), žiadne podzemné podlažie. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú vstupné, technické a skladové priestory- kobky a štyri byty. Na 2. nadzemnom podlaží štyri byty, spolu osem bytov v bytovom dome.

Stavba je založená predpokladám na základových pásoch, vrátane izolácie proti vode a zemnej vlhkosti. Nosný systém stenový z keramických tvárnic hr. do 400mm. Strešná konštrukcia drevený krov sedlového tvaru s plnými valbami, strešná krytina betónová škridla, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Okná spoločných častí plastové s izolačným dvojsklom, vchodové dvere do domu plastové s izolačným dvojsklom. Schodisko dvojramenné železobetónové, kovové zábradlie, povrchová úprava keramická dlažba, vo vstupných priestoroch a chodbách takisto keramická dlažba. Vnútorne úpravy povrchov stien a stropov hladké vápenno- cementové omietky a biele maľby Fasáda kontaktný zateplovací systém s tepelným izolantom EPS hr. 150 mm a tenkovrstvová ušľachtilá silikátová omietka.

Bytový dom je napojený na inžinierke siete- voda, kanalizácia a elektrická energia. Napojenie na verejnú vodovodnú sieť je prostredníctvom vodovodnej prípojky na jestvujúcu vodomernú šachtu. Splašková kanalizácia je pripojená do čističky odpadových vôd ďalej vyvedenej do príľahlého potoka. Napojenie na elektrickú energiu je z rozvodov NN z uličného stĺpa prípojkou vedenou v zemi. Dom je vykurovaný centrálnou prípravou tepla pre vykurovanie a teplú úžitkovú vodu elektrickým kotlom s tepelným čerpadlom v kotolni umiestnenej na prízemí.

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu:

Spoločnými časťami domu (časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, určené na spoločné užívanie) sa rozumejú najmä:

- základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu (zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu) sa rozumejú najmä:

- bleskozvod, vodovodné, teplosné, kanalizačné, elektrické prípojky, kotolňa, spoločné miestnosti- sklad bicyklov, miestnosť s elektromerom, kočíkareň.

Byt pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva- predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa prepojená priamo s obývacou izbou K bytu prislúcha aj pivničná kobka, ktorá sa nachádza na takisto prvom nadzemnom podlaží.

Vstupné dvere do bytu s požiarovou odolnosťou v ocelevej zárubni. Interiérové dvere drevotriekové s povrchovou úpravou laminát, plné dverné krídla, plechové zárubne. Okná plastové z izolačným dvojskom a vnútornými kovovými žalúziami. Podlahy laminátové, okrem kúpeľne a WC kde je keramická dlažba. Povrchové úpravy stien a stropov- hladká vápenno-cementová omietka a biele maľby, keramické obklady v kuchyni za kuchynskou linkou, v kúpeľni a WC.

Vnútorné vybavenie- kuchynská linka priama dl. asi 1600 mm, samostatný el. sporák, antikorový drez, v kúpeľni plechová vaňa zamurovaná, keramické umývadlo, vo WC keramická WC misa s predstennou keramickou nádržkou.

Vykurovacie telesa- plechové radiátory z. Korad.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie- rozvody elektrickej inštalácie do elektromeru, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia- predmety, zásuvka STA, kuchynská linka s drezom, sporák, vodovodné batérie, domový telefón, poštová schránka.

Byt bol v čase obhliadky v dobrom technickom a hygienickom stave, zariadený, užívaný- využívaný ako sídlo obecného úradu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň 1,805*1,328+1,709*1,419	4,82
WC 0,908*1,805	1,64
Kúpeľňa 2,451*1,810	4,44
Obývacia izba a KK 1,782*1,906+4,235*5,922	28,48
Izba 3,957*3,573	14,14
Izba 3,887*2,291	8,91
Výmera bytu bez pivnice	62,43
Pivničná kobka 1,12	1,12
Vypočítaná podlahová plocha	63,55

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: $k_{CI} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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	4,75
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	20,51
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,60
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,85
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,75
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,90
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,42
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,90
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,57
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,70
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,37
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,90
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,90
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,90
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	3,80
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,80
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,95
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,90
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,37
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,37
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,85
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,90
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,90
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,80
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,70
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,37
Spolu		100,00		105,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 105,30 / 100 = 1,053$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,954 * 0,939 * 1,0530 * 0,95$$

$$VH = 1\,208,20 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Pri miestnej obhliadke bolo konštatované, že bytový dom je v dobrom technickom stave. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu alebo bytu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je tiež dobre zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri primeranej údržbe. Opatrovanie vykonám pomocou lineárnej metódy s uvažovaním životnosti stavby 80 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 1, s. č. 39, k. ú. Omastiná	2020	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,208,20 \text{ €/m}^2 \cdot 63,55 \text{ m}^2$	76 781,11
Technická hodnota	$93,75\% \text{ z } 76\,781,11 \text{ €}$	71 982,29

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Bytový dom súpisné číslo 39 sa nachádza v malej obci Omastiná (asi 42 obyvateľov), v zástavbe starších stavieb na individuálne bývanie a rekreáciu. Obec sa nachádza v prírodnom prostredí Strážovských vrchov, 15 km severovýchodne od okresného mesta Bánovce nad Bebravou a 43 km (asi 40 minút autom) juhovýchodne od krajského mesta Trenčín. V obci sa nachádza len obecný úrad, penzión, cintorín. V najbližšej obci Žitná-Radiša vzdialená 4 km juhozápadne sa nachádza najbližšia občianska vybavenosť - materská škola, obchod s potravinami. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetných nehnuteľností.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a je určený na bývanie. Aktuálne je byt využívaný pre administratívu - obecný úrad. Iné využitie domu v danej lokalite je možné vylúčiť. Z hľadiska konštrukčného riešenia je len malá možnosť dispozičných zmien v byte oproti súčasnemu dispozičnému riešeniu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, z čiastočného listu vlastníctva číslo 535, katastrálne územie Omastiná, k dátumu, ku ktorému sa byt ohodnocuje, na byte, na spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku viazanu ťarchy - záložné právo, poznámka - oznámenie o začatí výkonu záložného práva, pozri čiastočný list vlastníctva v prílohe posudku.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zrealnenie stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciácie = 0,60 ako objektívnu hodnotu priemerného pomeru medzi technickou a všeobecnou hodnotou v danom sídelnom mieste podľa názoru znalca a diferencujem hranice tried podľa prevažujúceho stavu stavebno-technických prevedení stavieb na bývanie v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	10	6,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,600	6	3,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	8	14,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,800	6	10,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,600	9	5,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí bytového domu autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,330	7	2,31
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,330	6	1,98
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	4	2,40
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			145	156,69

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 156,69 / 145$	1,081
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 71\,982,29 \text{ €} * 1,081$	77 812,86 €

3.2 POZEMKY

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape, označené parcelným číslom (parcely), vedené na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie. P. č. 1 je celoplošne zastavaná stavbou bytového domu. P. č. 238/3 je z väčšej časti zastavaná spevnenými plochami zo zámkovej dlažby- prístupové plochy pred domom a parkovanie, z menšej časti zatravnená. V danom mieste sa nachádzajú inžinierke siete- vodovod, el. energia a telekomunikácie.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom na zastavanosť je možné vylúčiť. Predmetnom ohodnotenia sú príslušné spoluvlastnícke podiely.

Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,80 z dôvodu zrealizovania východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku a 40% z východiskovej hodnoty pre mesto Bánovce nad Bebravou. Zároveň je použitý koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,75 z dôvodu veľkosti (spoluvlastnícky podiel) a nemožnosti iného využitia.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1	zastavané plochy a nádvorie	293	293,00	6337/34602	53,66
238/3	zastavané plochy a nádvorie	322	322,00	6337/34602	58,97
Spolu výmera			615,00		112,63

Obec:

Omastiná

Východisková hodnota:

 $VH_M = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 6,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 2,80 * 0,75$	2,6536
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 6,97 \text{ €/m}^2 * 2,6536$	18,50 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHM} = 615,00 \text{ m}^2 * 18,50 \text{ €/m}^2$	11 377,50 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 1	$293,00 \text{ m}^2 * 18,50 \text{ €/m}^2 * 6337 / 34602$	992,71
parc. č. 238/3	$322,00 \text{ m}^2 * 18,50 \text{ €/m}^2 * 6337 / 34602$	1 090,96
Spolu		2 083,67

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****OTÁZKA:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byt číslo 1 na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 39, postavený na pozemku parcelné číslo 1, , vchod číslo 1 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6337/34602), zapísaný na liste vlastníctva číslo 535, obec Omastiná, katastrálne územie Omastiná,

pozemky parcelné číslo 1 a 238/3, v spoluvlastníckom podiele 6337/34602, zapísaný na liste vlastníctva číslo 535, obec Omastiná, katastrálne územie Omastiná,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 11.06.2025 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedených nehnuteľností, vo výške:

79 900,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 1, s. č. 39, k. ú. Omastiná	1/1	77 812,86
Pozemky		
LV č. 535, k. ú. Omastiná - parc. č. 1 (53,66 m ²)	6337/34602	992,71
LV č. 535, k. ú. Omastiná - parc. č. 238/3 (58,97 m ²)	6337/34602	1 090,96
Spolu pozemky (112,63 m ²)		2 083,67
Všeobecná hodnota celkom		79 896,53
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		79 900,00

Slovom: Sedemdesiatdeväťtisícdeväťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnosti:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne základy viaznuce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviazu žiadne predkupné práva.

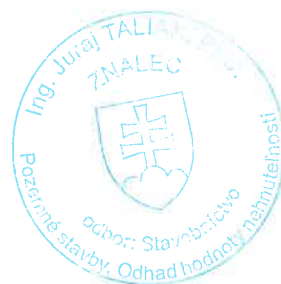
Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti viazne ťarcha, na základe osobitného právneho predpisu - par. 15 zákona č. 182/93 Z. z.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou:

Na nehnuteľnosti viazne ťarcha - záložné právo.
Pripravovaná dobrovoľná dražba.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri odovzdané Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.




Ing. Juraj Talian, PhD.

V Bratislave dňa 11.6.2025

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 17.04.2025 (1xA4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 535 (1xA4)
3. Kópia katastrálnej mapy (1xA4)
4. List č. 67/2020 zo dňa 08.12.2020 vo veci „Kolaudačné rozhodnutie“ (3xA4)
5. Pôdorys bytu č. 1- zameranie skutkového stavu (1xA4)
6. Fotodokumentácia (2xA4)

Strana č. 13
Strana č. 14
Strana č. 15
Strana č. 16 - 18
Strana č. 19
Strana č. 20 - 21

SPOLU PRÍLOHY: 9xA4

STRANA č. 13 - 21

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 301 Bánovce nad Bebravou Dátum vyhotovenia : 11.6.2025
Obec : 505277 Ormaštná Čas vyhotovenia : 11:10:15
Katastrálne územie : 843776 Údaje platné k : 10.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 535 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1	293	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
238/3	322	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využitia 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 parc. číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
39	1	9	Bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
1	prízemie	1	

1 z 2

Súpisné číslo		Miestna časť	6337/34602
39			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Spoluvlastnícky podiel	
	Miesto trvalého pobytu / Sídlo		
	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / iný identifikačný údaj		
1	S.P.L., spol. s r.o., Moyzesová 660/6, Bánovce nad Bebravou, PSČ 957 01, SR, IČO: 36012611	1/1	
Titul nadobudnutia:			
Kúpna zmluva V.166/16 zo dňa 20.04.2016 - 16/16;			
Z.577/2020 - zápis rozostavaných bytov Stavbebné povolenie č.j. 192/2016-002-TX1-A/20, Znalecký posudok č. 43/2020, GP č. 45477795-51-19 - 8/20;			
Z.934/2021 - Kolaudačné rozhodnutie č. 67/2020 zo dňa 08.12.2020.- 15/21;			
Iné údaje: Bez zápisu		K nehnuteľnosti	
Poznámky		-	
P.40/2025 - Oznamenie o začatí výkonu záložného práva podľa §151 ods. 4 Obč. zákonníka formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti: byt č. 1, prízemie, vchod 1, bytového domu súp. č. 39 na poz. reg. C KN parc. č. 1, podiel 1/1 a podiel priestoru na spol. častiach a spol. zariadeniach domu a na pozemkoch reg. C KN parc. č. 1; parc. č. 238/3 v podiele 6337/34602, - záložný veriteľ: Viola Zsemleková rod. Kissová, nar. 1.11.1966, bytom Baka 376, 930 04 Baka, - 5/25;			
		Správca - Neevidovani	
		Iná oprávnená osoba - Neevidovani	

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepripravené

GP č. 45477795-51-19 - 8/20;

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti	K vlastníckovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1		Pod V.1038/2018 z 11.06.2018 zriaďuje sa záložné právo na nehm.: byt č.1, vchod 1, prízemie, stavby súp. č. 39 na poz. reg. C KN parc. č. 1, podiel 6337/34602 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemkoch reg. C KN parc. č. 1, 238/3 v prospech záložného veriteľa: Viola Zsemleková r. Kissová, nar. 1.11.1966, bytom Baka č. 376, 930 04 Baka - 10/18; Z.577/2020 - 8/20; Postúpenie pohľadávky, dľa Z.2192/2020 - 2/21 - 15/21;
Vlastník poradové číslo 1		Základné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. k bytu č. 1, prízemie, vchod 1 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. 39 na poz. reg. C KN parc. č. 1, dľa Z.2006/2021 - 28/21;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

2 z 2

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bánovce nad Bebravou	Obec Omaštiná	Katastrálne územie Omaštiná
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 11. 6. 2025 11:12:38		Bez autorizácie	
Údaje platné k 10. 6. 2025 18:00:00			

kočíkareň a sklad bicyklov, kotlíňa a priestor pre upratovačku. Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádzajú byty: 2 dvojizbové byty, 1 trojizbový a jeden jednoizbový byt.

Navrhované kapacity jedného bytového domu:

Celková zastavaná plocha : 275,65 m²
 Obostavaný priestor: 2 009,00 m³
 Celková užitková plocha objektu: 420,10 m²
 Celková podlahová plocha bytov: 337,06 m²
 Celková obytná plocha bytov: 265,84 m²
 Celková plocha komunikačných priestorov: 47,13 m²
 Celková plocha nebytových a skladových priestorov: 83,04 m²

1. nadzemné podlažie			
BYT - 3 izbový	Počet osôb:	3	
	Obytné miestnosti:	3	
	Celková plocha:	62,25 m ²	
BYT - 1 izbový (garžónka 1)	Počet osôb:	2	
	Obytné miestnosti:	1	
	Celková plocha:	29,04 m ²	
BYT - 1 izbový (garžónka 2)	Počet osôb:	2	
	Obytné miestnosti:	1	
	Celková plocha:	25,80 m ²	
BYT - 1 izbový (garžónka 3)	Počet osôb:	2	
	Obytné miestnosti:	1	
	Celková plocha:	25,80 m ²	

2. nadzemné podlažie			
BYT - 3 izbový	Počet osôb:	3	
	Obytné miestnosti:	3	
	Celková plocha:	60,62 m ²	
BYT - 1 izbový (garžónka 4)	Počet osôb:	2	
	Obytné miestnosti:	1	
	Celková plocha:	32,41 m ²	
BYT - 2 izbový	Počet osôb:	3	
	Obytné miestnosti:	2	
	Celková plocha:	52,48 m ²	
BYT - 2 izbový	Počet osôb:	2	
	Obytné miestnosti:	2	
	Celková plocha:	48,66 m ²	

Obec Omastiná, zastúpená starostom obce Viliamom Kusým,

Obecný úrad Omastiná 90, 956 42 Uhrovec

Č. j.: 67/2020

V Omastinej dňa 08.12.2020

Rozhodnutie nadobudlo
 právoplatnosť dňa :
 28.12.2020
 podpis - pečiatka



KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Obec Omastiná, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), v kolaudačnom konaní preskúmal podľa § 81 stavebného zákona návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia, ktorý dňa 02.06.2020 podal stavebník

S.P.L., spol. s r. o., Moyzesova 660/6, 957 01 Bánovce nad Bebravou, IČO : 36 012 611

(ďalej len "navrhovateľ"), a na základe tohto preskúmania podľa § 82 stavebného zákona a § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o l u j e u ž í v a n i e

stavby :

„Nájomný bytový dom - 8 bytových jednotiek -
 prestavba a nadstavba objektu s. č. 39 a TV k bytovému domu, Omastiná“

pre stavebný objekt:

SO-01 Nájomný bytový dom, vodovodná prípojka, NN prípojka elektrická

(ďalej len "stavba") na pozemkoch KN-C parc. č. 1, 238/3, 2265/2, 2264/3, 2276/21 (parcele č. 2265/2, 2264/3, 2276/21 boli oddelené od parciel č. 2265, 2264/100, 2276/100 podľa geometrického plánu č. 45477795-51-19 zo dňa 14.09.2020, ktorý vypracoval Ing. Michal Muran M -Geo, Geodetická kancelária, Dolné Naštice 31, 957 01 Bánovce nad Bebravou. GP bol overený Okresným úradom Bánovce nad Bebravou, katastrálny odbor dňa 28.02.2020 pod č.61/2020) v katastrálnom území Omastiná, v obci Omastiná.

I. Stavba obsahuje:

Bytový dom je dvojpodlažný schodiskový stavebný objekt so šikmou valbovou strechou. Objekt bytového domu má zalomený dvojbodlíčnikový pôdorysný tvar s rozmermi 29,30 m x 12,60 m. Byty sú prístupné na oboch podlažiach z chodby. Na prízemí domu sa nachádzajú tri jednoizbové byty a jeden trojizbový byt, pivničné koby pre všetky byty bytového domu, miestnosť pre elektromery,

Bytový dom je napojený na základné siete technickej infraštruktúry - voda, kanalizácia a elektrická energia. Napojenie na verejnú vodovodnú sieť je prostredníctvom vodovodnej prípojky na jestvujúcu vodomerňú šachtu. Odkanalizovanie objektu splaškovou kanalizáciou je prípojkou do čističky odpadových vôd ďalej vyvedenej do vodného toku. Dažďová kanalizácia z povrchového odtoku je odvedená do terénu, resp. do vodného toku. Napojenie bytového domu na elektrickú energiu je z rozvodu NN z uličného sĺpa elektrickou prípojkou vednou v zemi. Bytový dom je vykurovaný centrálnou prípravou tepla pre vykurovanie a teplej úžitkovej vody elektrickým kotlom a tepelným čerpadlom v kotolni bytového domu.

II. Pre užívanie stavby sa podľa § 82 ods.2 stavebného zákona v znení neskorších predpisov určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude užívaná v súlade s projektovaným účelom, každá zmena v užívaní stavby podlieha povoleniu stavebného úradu, podľa stavebného zákona.
2. Užívateľ stavby **trvale** zabezpečí jej riadnu údržbu a včasné opravy v súlade s § 86 ods.1 stavebného zákona.
3. Užívateľ stavby zabezpečí pravidelné kontroly a revízie technických zariadení v zmysle platných technických predpisov, ako aj príslušných STN.
4. Stavbu treba užívať tak, aby nebolo ohrozené životné prostredie.
5. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania. Pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobýdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu (§ 103 stavebného zákona).

III. Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli na stavbe zistené nedostatky

Nepodstatné zmeny skutočného zrealizovania stavby oproti dokumentácii overenej v stavebnom konaní neboli zistené.

Ku kolaudácii sa súhlasne vyjadrili:

- Okresné riaditeľstvo PZ v Trenčíne, Okresný dopravný inšpektorát dňa 25.06.2020
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Trenčíne č. RUVZ/2020/02919-005 zo dňa 03.07.2020
- Inšpektorát práce Trenčín, odd. bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci č. BOZP/KON/2020/2066 ITN-67-8-2/ZS-C22,23-20 zo dňa 24.08.2020
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v BnB č. ORHZ-BN1-192-001/2020 zo dňa 12.10.2020

Odôvodnenie:

Dňa 02.06.2020 podal navrhovateľ S.P.I., spol. s r. o., Moyzesova 660/6, 957 01 Bánovce nad Bebravou, IČO : 36 012 611 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Nájomný bytový dom - 8 bytových jednotiek - prestavba a nadstavba objektu s. č. 39 a TV k bytovému domu, Omastiná“, pre stavebný objekt: SO-01 Nájomný bytový dom, vodovodná prípojka, NN prípojka elektrická, na pozemkoch KN-C parc. č. 1, 238/3, 2265/2, 2264/3, 2276/21 (parcely č. 2265/2, 2264/3, 2276/21 podľa geometrického plánu č. 45477795-51-19 zo dňa 14.09.2020, ktorý vypracoval Ing. Michal Muran M -Geo, Geodetická kancelária, Dolné Naštice 31, 957 01 Bánovce nad Bebravou. GP bol overený Okresným úradom

Bánovce nad Bebravou, katastrálny odbor dňa 28.02.2020 pod č.61/2020) v katastrálnom území Omastiná, v obci Omastiná. Uvedeným dňom bolo začaté kolaudačné konanie.

Obec Omastiná v zhode so zákonom č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov oznámila začatie kolaudačného konania účastníkom konania v zmysle § 78 ods. 1 a § 80 ods. 3 stavebného zákona oznámením č. 67/2020/O zo dňa 28.07.2020 a súčasne nariadila na prejednanie predloženej žiadosti ústne pojednanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 24.08.2020. Oznámenie o začatí konania bolo doručené účastníkom konania do vlastných rúk, čo je preukázané doručenkami v spise. Na ústnom pojednávaní sa zúčastnili: účastníci konania, tak ako je uvedená v jednom zázname o kolaudačnom konaní zo dňa 24.08.2020.

Podkladom pre vydanie kolaudačného rozhodnutia boli:

- Stavebné povolenie č. 192/2016-002-TX1-A/20, zo dňa 15.12.2016, právoplatnosť dňa 30.12.2016
- Zápis z odovzdania a prevzatia diela –stavby zo dňa 29.05.2020
- projekt stavby vypracovaný ATELIER S.E.P.I., s.r.o., Moyzesova 660/6, 957 01 Bánovce nad Bebravou, 08/2016 (k nahliadnutiu)
- Zametanie rozostavanej stavby, geometrický plán č. 45477795-51-19 zo dňa 14.02.2020
- Stavebný denník
- Vyjadrenia:
 - Okresné riaditeľstvo PZ v Trenčíne, Okresný dopravný inšpektorát dňa 25.06.2020
 - Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Trenčíne č. RUVZ/2020/02919-005 zo dňa 03.07.2020
 - Inšpektorát práce Trenčín, odd. bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci č. BOZP/KON/2020/2066 ITN-68-8-2/ZS-C22,23-20 zo dňa 24.08.2020
 - Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v BnB č. ORHZ-BN1-192-001/2020 zo dňa 12.10.2020
 - Zápis o vykonanej tlakovej skúške vykurovania zo dňa 22.05.2020
 - Zápis o vykonanej tlakovej skúške vnútorných rozvodov vodovodu zo dňa 20.05.2020
 - Zápis o vykonanej tlakovej skúške vonkajšieho pripojovacieho vodovodu zo dňa 29.05.2020
 - Zápis o vykonanej skúške vnútornej kanalizácie zo dňa 20.05.2020
 - Zápis o vykonanej skúške vonkajšej ležatej kanalizácie zo dňa 20.05.2020
 - Zápis o vykonanej skúške vnútornej kanalizácie zo dňa 20.05.2020
 - Zápis o vykonanej skúške vonkajšej ležatej kanalizácie zo dňa 20.05.2020
 - Správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške č. 90/2020 zo dňa 12.03.2020
 - Správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške pred bleskom č. 89/2020 zo dňa 11.03.2020
 - EU vyhlásenie o zhode –Elektromerový rozvádzač

Stavebný úrad v uskutočnenom kolaudačnom konaní skúmal či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom. Stavba je zrealizovaná tak, že aj počas užívania bude vyhovovať základným požiadavkám podľa § 43d stavebného zákona.

V kolaudačnom konaní neboli zistené nedostatky, ktoré by bránili užívaniu stavby, ktoré ohrozujú zdravie a bezpečnosť osôb a bránia vo svojom súhrne riadnemu a nerušenému užívaniu stavby na určený účel. Stavba je zrealizovaná podľa projektu overeného v stavebnom konaní. Stavba spĺňa požiadavky na bezpečnú prevádzku.

Na základe hore uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na Obec Omasťiná. Včas podané odvolanie má odkladný účinok.

Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné súdom podľa § 6 a nasl. zákona č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok.

**Poplatok:**

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, položky 62a písm. a) vo výške 120.00 € bol zaplatený do pokladne obce.

Doručí sa:

Účastníci konania a prizvaní na kolačné konanie (doručenky)

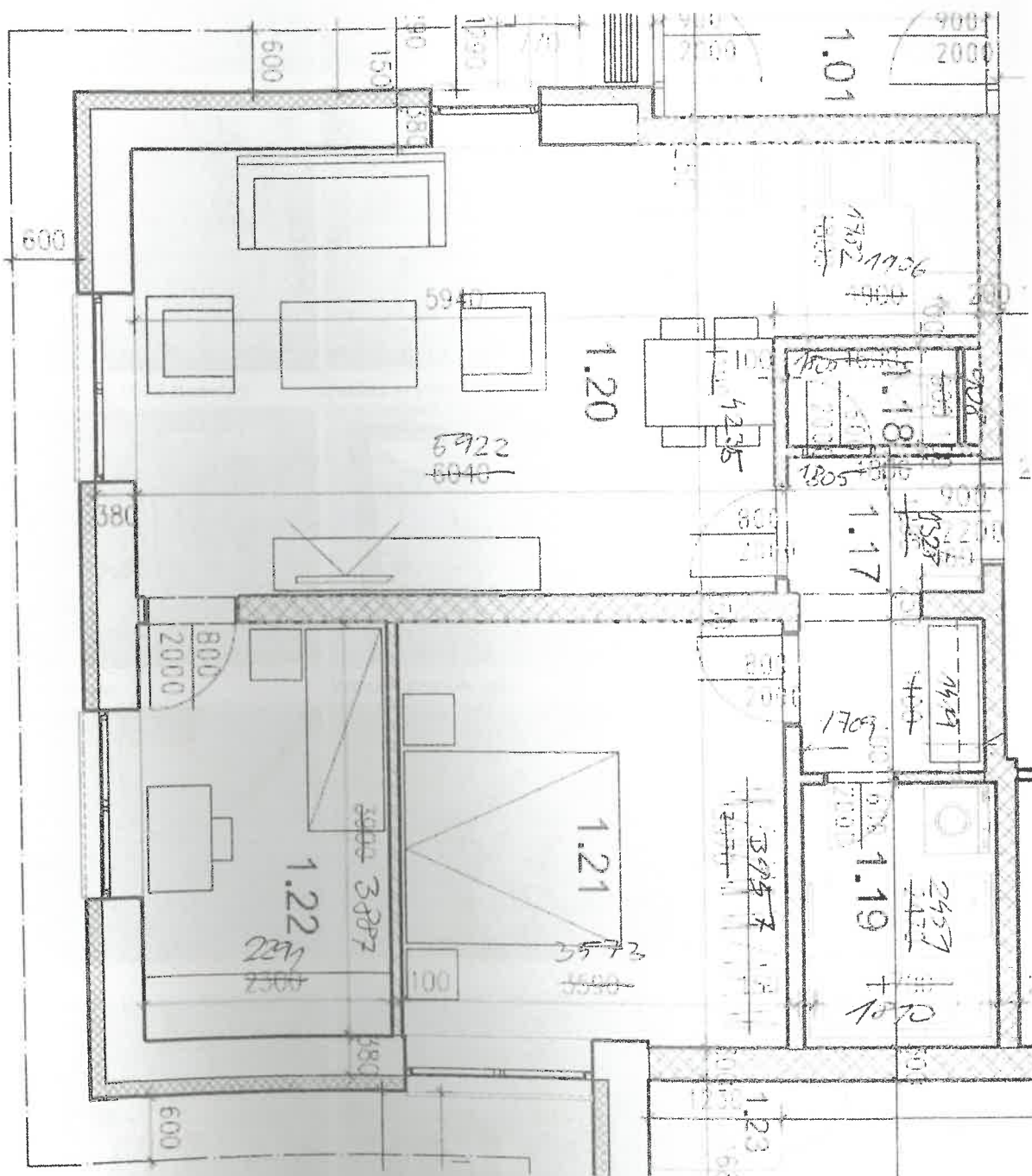
1. S.P.I., spol. s r. o., Moyzesova 660/6, 957 01 Bánovce nad Bebravou
2. Mgr. Ivan Sládek, Košícká 17180/49, 821 08 Bratislava
3. ATELIER S.E.P.I., spol. s r. o., Moyzesova 660/6, 957 01 Bánovce nad Bebravou
4. Ing. Lubomír Daniš, kpt. Jaroša 997/33, 957 01 Bánovce nad Bebravou (dozor)
5. Obec Omasťiná – starosta obce
6. OR HaZZ, Na všetek 3, 957 01 Bánovce nad Bebravou
7. RÚVZ, Nemocničná 4, 911 01 Trenčín
8. Inšpektorát práce, Hodžova 36, 911 01 Trenčín

Na vedomie:

9. Spis

ZAMERANIE SKUTKOVÉHO STAVU

Byt. č. 1 v bytovom dome súp. č. 39, postavený na pozemku parc. č. 1, k. ú. Oranštiná



FOTODOKUMENTÁCIA

Byt č. 1 v bytovom dome súp. č. 39, kat. územie Omastiná



Juhozápadný pohľad celkový



Juhovýchodný pohľad celkový



Severovýchodný pohľad čiastočný



Severozápadný pohľad čiastočný



Pohľad na vstup do b. domu z JV strany



Zádverie vstupu do bytového domu



Chodba k bytom



Vstupné dvere do bytu



Predsien



Predsien



WC



Kúpeľňa



Kúpeľňa



Obývacía izba



Obývacía izba + KK



Kuchynský kút



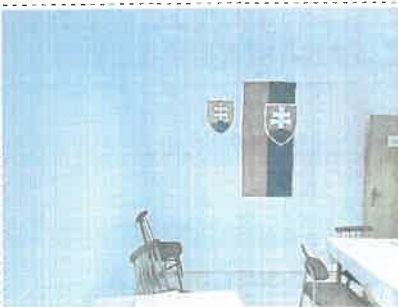
Izba 1



Izba 1



Izba 2



Izba 2



Pivničná kobka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 41/2025.

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



Ing. Juraj Talian, PhD.

