

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

Zadávateľ: Dražobník, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 19.11.2025, značka 061/2025

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 35/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 5, 2. NP, vchod 1 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 309 na pozemku parcelné číslo 854/63, spoluvlastníckeho podielu 5806/59152 k pozemku parcelné číslo 854/63, vedených na LV č. 1041, spoluvlastníckeho podielu 5806/480059 k pozemku parcelné číslo 854/59, vedeného na LV č. 1071, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Šelpice, obec Šelpice, okres Trnava.

Počet strán (z toho príloh): 34 (19)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 21.12.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 5, 2. NP, vchod 1 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 309 na pozemku parcelné číslo 854/63, spoluvlastníckeho podielu 5806/59152 k pozemku parcelné číslo 854/63, vedených na LV č. 1041, spoluvlastníckeho podielu 5806/480059 k pozemku parcelné číslo 854/59, vedeného na LV č. 1071, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Šelpice, obec Šelpice, okres Trnava.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

12.12.2025.

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

12.12.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 19.11.2025, sp. zn 061/2025 - príloha č. 1,
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľností znalcovi za účelom jej ohodnotenia - príloha č. 4,
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky - príloha č. 5,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 12.12.2025,
- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 1041 a 1071 - informatívne výpisy vytvorené cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 10.12.2025, okres Trnava, obec Šelpice, katastrálne územie Šelpice - príloha č. 2,
- Kópia katastrálnej mapy na parcely číslo 854/63 a 854/59 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 10.12.2025, okres Trnava, obec Šelpice, katastrálne územie Šelpice - príloha č. 3,
- Kolaudačné rozhodnutie, vydala Obec Šelpice, dňa 14.10.2008, č.: Výst. 76/2008/Sá-105 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 148/2021 - príloha č. 6,
- Nákrepy pôdorysu bytu pre účely ohodnotenia – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 148/2021 - príloha č. 7,
- Fotodokumentácia - príloha č. 8.

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. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- 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,
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Stavebný zákon č. 25/2025 Z.z., v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) 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) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že ohodnocovaný byt nebol kompletne sprístupnený (technická miestnosť mimo bytu), na nehnuteľnostiach viaznu tarchy, byt je čiastočne poškodený (elektrická prípojka do bytu je vyhotovená amatérsky voľným káblom bez merania spotreby, podľa údaje domového dôverníka) nie je vhodné z bezpečnostných dôvodov prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpismi z Katastra nehnuteľností, Výpismi z Listov vlastníctva č. 1041 a 1071 - informatívnymi výpismi vytvorenými cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 10.12.2025, okres Trnava, obec Šelpice, katastrálne územie Šelpice - ktoré tvoria prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 12.12.2025. Obhliadky sa zúčastnila dočasná nájomníčka pani Natália Kačová (1982). V rámci obhliadky získal čiastočné potrebné údaje o bytovom dome domový dôverník a vlastník susedného bytu.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 148/2021 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 148/2021 boli prevzaté kolaudačné rozhodnutie, vydala Obec Šelpice, dňa 14.10.2008, č.: Výst. 76/2008/Sá-105 a nákresy pôdorysu bytu pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané dostupným spôsobom, prevažne boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 148/2021.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Porovnanie nebolo možné vykonať, príslušenstvo bytu nebolo kompletne sprístupnené.

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

Pozemky:

Spoluvlastnícky podiel 5806/59152, evidovaný na LV č. 1041 k pozemku:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 854/63,

Spoluvlastnícky podiel 5806/480059, evidovaný na LV č. 1071 k pozemku:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 854/59.

Stavby:

- byt č. 5, 2 NP, vchod 1

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

Žiadne.

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

Žiadne neboli získané.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt 5, II. NP, vchod 1 v s.č. 309

POPIS

Popis a technické riešenie ohodnocovaného bytu je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcom za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Popis domu:

Bytový dom sa nachádza v obci Šelpice v rovnomennom katastrálnom území na Suchovskej ulici súpisné číslo 309, leží na pozemku parcelné číslo 854/63. Bytový dom bol daný do užívania v roku 2008, roku 2018 bola zrealizovaná rekonštrukcia strechy, roku 2019 bola zrealizovaná úprava vnútorných povrchov stien, výmena dvier, výmena kuchynskej linky, nášľapných vrstiev podláh, vykurovania a ohrevu teplej vody. Bytový dom je štvorpodlažný, dispozične pozostáva z jedného vchodu so železobetónovým schodiskom bez zrkadla a bez výťahu, na každom podlaží sú tri byty, spolu je v bytovom dome 12 bytov. Základy sú betónové s hydroizoláciou, strecha je plochá s izoláciou, steny sú murované klasickým spôsobom z tehál, stropy sú prevažne železobetónové, okná sú plastové s izolačným sklom, vstupné dvere sú hliníkové s presklením z izolačného skla, dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu a elektroinštaláciu. Zrealizovaný je kamerový systém. Údržba domu je zabezpečovaná dostatočne, prvky dlhodobej životnosti nevykazujú statické poruchy.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt č. 5, nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží (podľa LV 2.p.) vo vchode č. 1.

Byt dispozične pozostáva zo spálne, obývacej izby s loggiou, kuchyne, kúpeľne, WC, chodby a technickej miestnosti, umiestnenej mimo bytu (ktorá nebola znalcovi prístupná).

Omietky sú hladené, čiastočne poškodené.

Nášľapné vrstvy podláh v izbách, kuchyni a chodbe sú z plávajúcej podlahoviny, uloženej amatérsky, v kúpeľni a miestnosti WC je keramická dlažba.

Okná a balkónové dvere sú plastové s izolačným sklom, doplnené hliníkovými horizontálnymi interiérovými žalúziami, čiastočne poškodenými.

Vstupné dvere sú drevené dyhované v oceľovej zárubni, interiérové dvere sú drevené, prevažne s presklením, osadené v obložkovej zárubni.

V kuchyni je kútová kuchynská linka s akrylátovým drezom s odkvapkávacou plochou a stojánkovou pákovou batériou, v linke je zabudovaná pečiacia rúra a umývačka riadu (čiastočne poškodená), ostatné pôvodné zariadenie predmety, odsávač pár a všetky nástenné skrinky boli v čase obhliadky demontované.

V kúpeľni je obmurovaná a keramickým obkladom obložená oceľová smaltovaná vaňa s pákovou nástennou vaňovou pákovou batériou, keramické umývadlo so stojánkovou pákovou batériou, steny kúpeľne sú do výšky cca 2 m obložené keramickým obkladom, (nebolo možné preveriť, ako je riešený ohrev úžitkovej vody), priestor kúpeľne je umelo odvetraný elektrickým podstropným ventilátorom.

V miestnosti WC je kombizáchod (čiastočne poškodený), steny kúpeľne sú do výšky cca 1 m obložené keramickým obkladom, priestor WC je umelo odvetraný elektrickým podstropným ventilátorom.

Kúrenie je čiastočne riešené elektrickým radiátorom.

Údržba bytu je čiastočne zanedbaná.

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]
Izba I: 3,15*4,06	12,79
Izba II: 3,87*4,06	15,71
Kuchyňa: 2,87*4,06	11,65

Chodba: 1,28*4,51	5,77
Kúpeľňa: 2,56*2,61	6,68
WC: 0,97*1,61	1,56
Výmera bytu bez pivnice	54,16
Technická miestnosť: 1,47*1,61	2,37
Vypočítaná podlahová plocha	56,53

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:	$k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Počet izieb:	2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,89	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,60	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,83	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,94	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,87	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,94	0	0,00
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98	0	0,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,94	0	0,00
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,96	5	0,10
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,73	0	0,00
12	Okná	5,00	1,35	6,75	6,61	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,59	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,96	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,96	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,96	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,96	0	0,00
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,91	15	0,59
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,98	5	0,05
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,35	20	0,47
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,69	10	0,27
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,67	25	0,92
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,94	50	1,47
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98	0	0,00

29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	2,35	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,54	35	0,89
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,70	10	0,47
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,91	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,35	3,38	3,30	0	0,00
	Spolu	100,00		102,18	100,00		5,22

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 102,18 / 100 = 1,0218$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,014 * 0,939 * 1,0218 * 0,95$$

$$VH = 1\,190,19 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	5,16	2008	100	17	0,88
2	Zvislé konštrukcie	18,57	2008	100	17	3,16
3	Stropy	8,26	2008	100	17	1,40
4	Schody	3,10	2008	100	17	0,53
5	Zastrešenie bez krytiny	6,19	2018	80	7	0,54
6	Krytina strechy	3,10	2018	80	7	0,27
7	Klampiarske konštrukcie	1,03	2018	80	7	0,09
8	Úpravy vonk. povrchov	3,10	2008	60	17	0,88
9	Úpravy vnút. povrchov	1,96	2008	80	17	0,42
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	2008	0	0	0,00
11	Dvere	0,77	2008	80	17	0,16
12	Okná	6,97	2008	80	17	1,48
13	Povrchy podláh	0,62	2008	80	17	0,13
14	Vykurovanie	0,00	2008	0	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,07	2008	50	17	0,70
16	Bleskozvod	1,03	2008	50	17	0,35
17	Vnútorný vodovod	2,07	2008	50	17	0,70
18	Vnútorná kanalizácia	2,07	2008	60	17	0,59
19	Vnútorný plynovod	0,00	2008	0	0	0,00
20	Výťahy	0,00	2008	0	0	0,00
21	Ostatné	2,07	2008	50	17	0,70
22	Úpravy vnút. povrchov	3,50	2019	80	6	0,26
23	Vnútorné ker. obklady	0,98	2008	50	17	0,33
24	Dvere	1,98	2019	80	6	0,15
25	Povrchy podláh	2,55	2019	80	6	0,19
26	Vykurovanie	2,90	2019	50	6	0,35
27	Elektroinštalácia	1,55	2008	50	17	0,53
28	Vnútorný vodovod	1,03	2008	50	17	0,35

29	Vnútorná kanalizácia	1,03	2008	60	17	0,29
30	Vnútorný plynovod	0,00	2008	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,48	2019	40	6	0,37
32	Vybavenie kuchýň	1,74	2019	30	6	0,35
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,46	2008	60	17	1,26
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,13	2008	80	17	0,88
35	Ostatné	3,48	2008	50	17	1,18
	Opotrebenie					19,47%
	Technický stav					80,53%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného bytu	$1\,190,19 \text{ €/m}^2 \cdot 56,53\text{m}^2$	67 281,44
Poškodenosť	-5,22 % z 67 281,44 €	-3 512,09
Východisková hodnota		63 769,35
Technická hodnota	80,53% z 63 769,35 €	51 353,46

Poškodenosť stavby: $(67\,281,44\text{€} - 63\,769,35\text{€}) / 67\,281,44\text{€} \cdot 100 \% = 5,22 \%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Šelpice v rovnomennom katastrálnom území. Obec Šelpice je vzdialená komunikáciami cca 8,3 km severne od centra krajského mesta Trnava. Bytový dom sa nachádza na ulici Suchovská 309 v úplne okrajovej severozápadnej časti obce. Obec Šelpice má podľa údaju z internetovej stránky cca 807 obyvateľov. V obci je predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvo, predajňa pohonných látok, ihrisko, knižnica, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, vlaková zastávka. V blízkosti sa nachádzajú podobné bytové domy a novovybudované rodinné domy. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, kanalizácie a elektro. Okolité pozemky sú rovinaté, v okolí sú pozemky veľmi mierne svahovité.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný byt je vybudovaný v bytovom dome, ktorého byty sú určené výhradne na bývanie. Z toho dôvodu neuvažujem s možnosťou využívania bytu na iné účely ako na bývanie. Funkčné využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1041 z ÚGKK SR je v časti Poznámka uvedené:

P 497/2023 - Na byt č. 5, vchod 1 na: 2.p., súpisné číslo stavby 309 na parcele registra C č. 854/63 a na spoluvlastnícky podiel 5806/59152 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcelu registra C č. 854/63 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 08.11.2023 predajom na dobrovoľnej dražbe; Navrhovateľ: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome v zastúpení správcom: MEZON Services s.r.o., IČO: 45895091, Stredná 19, 917 02 Trnava - č. z. 244/23;

P 364/2024 + P 14/2025 - Na byt č. 5, vchod č. 1, 2. p., s. č. stavby 309 na parcele registra C č. 845/63 a spoluvlastnícky podiel 5806/59152 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na parcele registra C č. 845/63 - Okresný súd Trnava, Uznesenie 27C/79/2024 o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 02.09.2024: Súd ukladá žalovanému (Vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, zast.

MEZON Services s.r.o., IČO: 45895091) zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou a to až do právoplatného skončenia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 37Up/302/2024 - č. z. 161/24, 6/25;

P 352/2025 - Na byt č. 5, vchod č. 1, 2.p., súpisné číslo stavby 309 na parcele registra C č. 854/63 a spoluvlastnícky podiel 5806/59152 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na parcele registra C č. 854/63: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, formou predaja na dobrovoľnej dražbe - č.z. 119/25.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1041 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

3/ Na byt č. 5, vchod 1 na: 2.p., súpisné číslo stavby 309 na parcele registra C č. 854/63 a na spoluvlastnícky podiel 5806/59152 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcelu registra C č. 854/63 - Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa a.s., IČO:00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR. V 5266/2021 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam, vklad povolený dňa 06.08.2021 - 151/21;

4/ Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov, na zabezpečenie budúcich pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/93 Z.z.; Z 1563/2024 - Návrh na vykonanie záznamu na zápis zákonného záložného práva do katastra nehnuteľností zo dňa 07.04.2024; Zmluva o výkone správy č. 13/2012 zo dňa 05.12.2012 - č. z. 103/24.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1071 z ÚGKK SR je v časti Poznámka uvedené:

P 352/2025 - Na parcelu registra C č. 854/59: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, formou predaja na dobrovoľnej dražbe - č.z. 119/25.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1071 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

Vecné bremeno na parc.č. 854/59 v prospech: ZSE Distribúcia, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36361518 spočívajúce v práve: a) zariadenia a uloženia elektroenergetickej stavby a vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za tým účelom na pozemok v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 211/2008 úradne overeným pod číslom 2180/2008 a v geometrickom pláne č. 232-49/2009 úradne overeným pod číslom 625/2009; b) užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektroenergetickej stavby a jej odstránenia a vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za tým účelom na pozemok v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 211/2008 úradne overeným pod číslom 2180/2008 a v geometrickom pláne č. 232-49/2009 úradne overeným pod číslom 625/2009; c) prechodu, prejazdu, vstupu a vjazdu motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami na pozemok v celom rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti. Vecné bremeno sa zriaďuje na dobu neurčitú a zaväzuje i právnych nástupcov povinného z vecného bremena; V 5573/09 - Zmluva o zriadení vecného bremena č. 09/569/0909933001/VB právopl. dňa 12.3.2010 -v.z.45/10, 63/10;

2/ Na spoluvlastnícky podiel 5806/480059 na parcele registra C č. 854/59 - Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa a.s., IČO:00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR. V 5266/2021 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam, vklad povolený dňa 06.08.2021 - 151/21.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Na trhu s nehnuteľnosťami je v danom mieste a v čase vypracovania znaleckého posudku dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v rovnováhe, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú vo vzťahu k centru obce v časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk, súčasný technický stav bytového domu je veľmi dobrý, bytový dom je udržiavaný, v okolí nehnuteľnosti sú prevažne objekty pre bývanie, bytový dom je bez príslušenstva, byt je bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením, čiastočne je poškodený značne zanedbanou údržbou, v dosahu dopravy je dostatočná ponuka pracovných možností, v okolí je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia obytných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, byt je v krajnej sekcii na druhom nadzemnom podlaží, počet bytov vo vchode je 12, v obci je predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvo, predajňa pohonných

látok, ihrisko, knižnica, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, vlaková zastávka, v bezprostrednom okolí ohodnocovaných nehnuteľností nie je žiadna prírodná lokalita, v bezprostrednom okolí bytového domu je bežný hluk a prašnosť od dopravy, podľa znalca ide o priemerný byt.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Odborným odhadom som stanovil hodnotu koeficienta polohovej diferenciacie vo výške 1,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,300 + 2,600)	3,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,715
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,300 - 1,170)	0,130

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.	1,300	10	13,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,600	30	78,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,900	7	27,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,900	5	19,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,130	6	0,78
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,600	8	20,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,600	6	15,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,300	5	6,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,600	9	23,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,300	7	9,10
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,600	7	18,20

13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,715	6	4,29
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,130	4	0,52
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,600	5	13,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,300	20	26,00
	Spolu			145	288,99

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 288,99 / 145$	1,993
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 51\,353,46 \text{ €} * 1,993$	102 347,45 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok

POPIS

Pozemok parcelné číslo 854/63 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, je zastavaný stavbou bytového domu súpisné číslo 309. Pozemok parcelné číslo 854/59 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, tvorí ho spoločný dvor okolo viacerých bytových domov, vybudovaných v rámci spoločného projektu. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Šelpice. Obec Šelpice má podľa údajov z internetovej stránky cca 807 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, kanalizácie a elektro. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na krajské mesto Trnavu. Stanovil som hodnotu 80 % z východiskovej hodnoty 26,56 €.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
854/63	zastavaná plocha a nádvorie	224,00	1/1	5806/59152	21,99
854/59	zastavaná plocha a nádvorie	6270,00	1/1	5806/480059	75,83
Spolu výmera					97,82

Obec:

Šelpice

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

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	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	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)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4373
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,4373$	30,54 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 854/63	$224,00 \text{ m}^2 * 30,54 \text{ €/m}^2 * 1/1*5806/59152$	671,47
parcels č. 854/59	$6\,270,00 \text{ m}^2 * 30,54 \text{ €/m}^2 * 1/1*5806/480059$	2 315,90
Spolu		2 987,37

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt 5, II. NP, vchod 1 v s.č. 309	1/1	102 347,45
Pozemky		
pozemok - parc. č. 854/63 (21,99 m ²)	1/1 z 5806/59152	671,47
pozemok - parc. č. 854/59 (75,83 m ²)	1/1 z 5806/480059	2 315,90
Spolu pozemky (97,82 m²)		2 987,37
Všeobecná hodnota celkom		105 334,82
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		105 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťtisíc Eur		

V Nových Zámkoch, dňa 21.12.2025

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 19.11.2025, sp. zn 061/2025 – 1 strana,
- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 1041 a 1071 - informatívne výpisy vytvorené cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 10.12.2025, okres Trnava, obec Šelpice, katastrálne územie Šelpice – 4 strany,
- Kópia katastrálnej mapy na parcely číslo 854/63 a 854/59 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 10.12.2025, okres Trnava, obec Šelpice, katastrálne územie Šelpice – 1 strana,
- Výzva na prístupnenie nehnuteľností znalcovi za účelom jej ohodnotenia – 2 strany,
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky – 1 strana,
- Kolaudačné rozhodnutie, vydala Obec Šelpice, dňa 14.10.2008, č.: Výst. 76/2008/Sá-105 – 6 strán,
- Nákreby pôdorysu bytu pre účely ohodnotenia – 2 strany,
- Fotodokumentácia - 2 strany.

Spolu: 19 strán

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 207 Trnava
Obec : 556670 Šelpice
Katastrálne územie : 860735 Šelpice

Dátum vyhotovenia : 10.12.2025
Čas vyhotovenia : 17:47:13
Údaje platné k : 9.12.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1041 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
854/63	224	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
309	854/63	9	bytový dom - 12 b.j.		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 NEHNUTELNOSTI

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	2	5	5806/59152
Súpisné číslo	Miestna časť		
309			
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
5	Malík Dárius r. Malík, Záhorie 71, Záhorie, PSČ 901 01, SR, Dátum narodenia: 07.01.1999	1/1
	Titul nadobudnutia: V 5579/2021 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu, vklad povolený dňa 17. 08. 2021 - 163/21	
	Iné údaje: Podlahová plocha bytu č. 5 je 58,06 m ²	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 497/2023 - Na byt č. 5, vchod 1 na: 2.p., súpisné číslo stavby 309 na parcele registra C č. 854/63 a na spoluvlastnícky podiel 5806/59152 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcelu registra C č. 854/63 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 08.11.2023 predajom na dobrovoľnej dražbe; Navrhovateľ: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome v zastúpení správcom: MEZON Services s.r.o., IČO: 45895091, Stredná 19, 917 02 Trnava - č. z. 244/23	-
	P 364/2024 + P 14/2025 - Na byt č. 5, vchod č. 1, 2. p., s. č. stavby 309 na parcele registra C č. 845/63 a spoluvlastnícky podiel 5806/59152 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na parcele registra C č. 845/63 - Okresný súd Trnava, Uznesenie 27C/79/2024 o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 02.09.2024: Súd ukladá žalovanému (Vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, zast. MEZON Services s.r.o., IČO: 45895091) zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou a to až do právoplatného skončenia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 37Up/302/2024 - č. z. 161/24, 6/25	-
	P 352/2025 - Na byt č. 5, vchod č. 1, 2.p., súpisné číslo stavby 309 na parcele registra C č. 854/63 a spoluvlastnícky podiel 5806/59152 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na parcele registra C č. 854/63: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, formou predaja na dobrovoľnej dražbe - č.z. 119/25	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Príľahlý pozemok registra C KN par.č. 854/59 je zapísaný na LV č. 1071 - 67/10, 215/14

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 5	3/ Na byt č. 5, vchod 1 na: 2.p., súpisné číslo stavby 309 na parcele registra C č. 854/63 a na spoluvlastnícky podiel 5806/59152 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcelu registra C č. 854/63 - Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa a.s., IČO:00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR. V 5266/2021 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam, vklad povolený dňa 06.08.2021 - 151/21
Vlastník poradové číslo 5	4/ Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov, na zabezpečenie budúcich pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/93 Z.z.; Z 1563/2024 - Návrh na vykonanie záznamu na zápis zákonného záložného práva do katastra nehnuteľností zo dňa 07.04.2024;Zmluva o výkone správy č. 13/2012 zo dňa 05.12.2012 - č. z. 103/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 207 Trnava
Obec : 556670 Šelpice
Katastrálne územie : 860735 Šelpice

Dátum vyhotovenia : 10.12.2025
Čas vyhotovenia : 17:48:30
Údaje platné k : 9.12.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1071 ČIASŤ Č. 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
854/59	6270	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
14	Malík Dárius r. Malík, Záhorie 71, Záhorie, PSČ 901 01, SR, Dátum narodenia: 07.01.1999	5806/480059
	Titul nadobudnutia: V 5579/2021 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu, vklad povolený dňa 17. 08. 2021 - 163/21	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 352/2025 - Na parcelu registra C č. 854/59: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, formou predaja na dobrovoľnej dražbe - č.z. 119/25	-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

Iné údaje - nepriradené

Z 5729/15: Žiadosť o zápis č. 3172/10102015 zo dňa 29.09.2015, Kolaudačné rozhodnutie č. Výst.SEL-85/2015/Sá, právoplatné dňa 21.09.2015, geometrický plán č. 24/2015, úradne overený pod č. 796/15 - 350/15

Z 4416/16 - Žiadosť o zapísanie GP č. 8/2016 - spevnené plochy do KN zo dňa 20.07.2016, Obec Šelpice: Kolaudačné rozhodnutie č. Výst.SEL-46/2016/Sá-75 právoplatné dňa 29.06.2016, geometrický plán č. 8/2016 úradne overený pod č. 695/2016 - 237/16

Z 5789/16 - Žiadosť o zapísanie GP č. 47/2010 - spevnené plochy na parcele č. 854/59 do KN zo dňa 18.08.2016, Obec Šelpice: Kolaudačné rozhodnutie č. Výst.106/2010/Sá-118 právoplatné dňa 20.12.2010, geometrický plán č. 47/2010 úradne overený pod č. 1405/2010 - 354/16

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno na parc.č. 854/59 v prospech: ZSE Distribúcia, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36361518 spočívajúce v práve: a) zariadenia a uloženia elektroenergetickej stavby a vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za tým účelom na pozemok v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 211/2008 úradne overeným pod číslom 2180/2008 a v geometrickom pláne č. 232-49/2009 úradne overeným pod číslom 625/2009; b) užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektroenergetickej stavby a jej odstránenia a vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za tým účelom na pozemok v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 211/2008 úradne overeným pod číslom 2180/2008 a v geometrickom pláne č. 232-49/2009 úradne overeným pod číslom 625/2009; c) prechodu, prejazdu, vstupu a vjazdu motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami na pozemok v celom rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti. Vecné bremeno sa zriaďuje na dobu neurčitú a zaväzuje i právnych nástupcov povinného z vecného bremena; V 5573/09 - Zmluva o zriadení vecného bremena č. 09/569/0909933001/VB právop. dňa 12.3.2010 - v.z.45/10, 63/10
Vlastník poradové číslo 14	2/ Na spoluvlastnícky podiel 5806/480059 na parcele registra C č. 854/59 - Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa a.s., IČO:00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR. V 5266/2021 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam, vklad povolený dňa 06.08.2021 - 151/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a

osadenie stavieb na pozemky.

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Trnava	Šelpice	Šelpice
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 854/59 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia		Bez autorizácie	
Údaje platné k			
10. 12. 2025 17:43:07			
9. 12. 2025 18:00:00			

OBEC ŠELPICE

č.: Výst. 76/2008/Sá-105

dňa 14.10.2008

Stavebník: **NOVOSEDLÍK Real, s.r.o.**
/IČO 43961258/,
Chotárna 41, 949 01 Nitra



Toto rozhodnutie nadobudlo

právoplatnosť dňa: 17.10.2008

V Trnave dňa: 17.10.2008

podpis

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Stavebník: **NOVOSEDLÍK Real, s.r.o.** /IČO 43961258/, Chotárna 41, 949 01 Nitra podal dňa 30.07.2008 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: „96 b.j. Horné pole Šelpice, bytový dom B3, B4, B5 „, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie **Obcou Malženice** pod č.: Výst. 32/2004/Ná zo dňa 31.03.2004, rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením vydané **Obcou Šelpice** pod č.: Výst. 139/2007/Sá-12 zo dňa 30.01.2008, ktoré nadobudlo právoplatnosť 07.02.2008 a rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením vydané **Obcou Šelpice** pod č.: Výst. 31/2008/Sá-44 zo dňa 15.04.2008, ktoré nadobudlo právoplatnosť 21.04.2008.

Starosta obce **Šelpice**, ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 13 ods.5 a § 27 ods.1 zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /ďalej len stavebný zákon/ v znení zákona č. 139/1982 Zb., zákona č.103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona NR SR č. 136/1995 Z.z., zákona NR SR č. 199/1995 Z.z., nález Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákona č. 229/1997 Z.z., zákona č. 175/1999 Z.z., zákona č. 237/2000 Z.z., zákona č. 416/2001 Z.z., zákona č. 553/2001 Z.z., nález Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z., zákona č. 103/2003 Z.z., zákona č. 245/2003 Z.z., zákona č. 417/2003 Z.z., zákona č. 608/2003 Z.z., zákona č. 541/2004 Z.z., zákona č. 290/2005 Z.z., zákona č. 479/2005 Z.z., zákona č.24/2006 Z.z. a zákona č. 218/2007 Z.z. posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavieb

" Bytový dom B3 "

Samostatne stojaci objekt , štvorpodlažný, nepodpivničený , zastrešený plochou strechou.

+ rozvody a prípojky inž. sietí : vodovod, kanalizácia, elektro
na pozemku parc. č. : 854/66
v katastrálnom území : obce Šelpice
obec : Šelpice
účel stavby : bytová stavba
zastavaná plocha : 223,00 m²

Dispozičné členenie objektu B3:

1. NP obsahuje:

spoločné priestory:

- schodisko , zádverie

Byt.č.1 – 2 izbový byt

- technická miestnosť, WC, chodba, kúpeľňa, izba, izba + kuchyňa, loggia

obytná plocha : 40,53 m²

úžitková plocha : 65,90 m²

Byt.č.2 – 4 izbový byt

- technická miestnosť, WC, chodba, kúpeľňa, izba, izba, izba, kuchyňa, obývacia izba, loggia

obytná plocha : 71,51 m²

úžitková plocha : 98,13 m²

2., 3., 4. NP obsahuje:

spoločné priestory:

- schodisko , zádverie

Byt.č.3,5,7 – 3 izbový byt

- technická miestnosť, WC, chodba, kúpeľňa, izba, izba, obývacia izba, kuchyňa, loggia

obytná plocha : 56,29 m²

úžitková plocha : 81,89 m²

Byt.č.4,6,8 – 3 izbový byt

- technická miestnosť, WC, chodba, kúpeľňa, izba, izba, obývacia izba, kuchyňa, loggia

obytná plocha : 58,36 m²

úžitková plocha : 83,96 m²

" Bytový dom B4 "

Samostatne stojaci objekt , štvorpodlažný, nepodpivničený , zastrešený plochou strechou.

+ rozvody a prípojky inž. sietí : vodovod, kanalizácia, elektro

na pozemku parc. č. : 854/67

v katastrálnom území : obce Šelpice

obec : Šelpice

účel stavby : bytová stavba

zastavaná plocha : 229,00 m²

Dispozičné členenie objektu B4:

1. NP obsahuje:

spoločné priestory:

- schodisko , zádverie

Byt.č.1 – 2 izbový byt

- technická miestnosť, WC, chodba, kúpeľňa, izba, izba + kuchyňa, loggia

obytná plocha : 40,53 m²

úžitková plocha : 65,90 m²

Byt.č.2 – 4 izbový byt

- technická miestnosť, WC, chodba, kúpeľňa, izba, izba, izba, kuchyňa, obývacia izba, loggia

obytná plocha : 71,51 m²

úžitková plocha : 97,95 m²

2., 3., 4. NP obsahuje:

spoločné priestory:

- schodisko , zádverie

Byt.č.3,5,7 – 3 izbový byt

- technická miestnosť, WC, chodba, kúpeľňa, izba, izba, obývacia izba, kuchyňa, loggia

obytná plocha : 56,30 m²

úžitková plocha : 81,66 m²

Byt.č.4,6,8 – 3 izbový byt

- technická miestnosť, WC, chodba, kúpeľňa, izba, izba, obývacia izba, kuchyňa, loggia

obytná plocha : 58,36 m²

úžitková plocha : 83,72 m²

" Bytový dom B5 "

Samostatne stojaci objekt , štvorpodlažný, nepodpivničený , zastrešený plochou strechou.

+ rozvody a prípojky inž. sietí : vodovod, kanalizácia, elektro

na pozemku parc. č. : 854/63

v katastrálnom území : obce Šelpice

obec : Šelpice

účel stavby : bytová stavba

zastavaná plocha : 229,00 m²

Dispozičné členenie objektu B5:

1., 2., 3., 4. NP obsahuje:

spoločné priestory:

- schodisko , zádverie

+ rozvody a prípojky inž. sietí : vodovod, kanalizácia, elektro
na pozemku parc. č. : 854/66
v katastrálnom území : obce Šelpice
obec : Šelpice
účel stavby : bytová stavba
zastavaná plocha : 223,00 m²

Dispozičné členenie objektu B3:

1. NP obsahuje:

spoločné priestory:

- schodisko , zádverie

Byt.č.1 – 2 izbový byt

- technická miestnosť, WC, chodba, kúpeľňa, izba, izba + kuchyňa, loggia

obytná plocha : 40,53 m²

úžitková plocha : 65,90 m²

Byt.č.2 – 4 izbový byt

- technická miestnosť, WC, chodba, kúpeľňa, izba, izba, izba, kuchyňa, obývací izba, loggia

obytná plocha : 71,51 m²

úžitková plocha : 98,13 m²

2. 3., 4. NP obsahuje:

spoločné priestory:

- schodisko , zádverie

Byt.č.3,5,7 – 3 izbový byt

- technická miestnosť, WC, chodba, kúpeľňa, izba, izba, obývací izba, kuchyňa, loggia

obytná plocha : 56,29 m²

úžitková plocha : 81,89 m²

Byt.č.4,6,8 – 3 izbový byt

- technická miestnosť, WC, chodba, kúpeľňa, izba, izba, obývací izba, kuchyňa, loggia

obytná plocha : 58,36 m²

úžitková plocha : 83,96 m²

" Bytový dom B4 "

Samostatne stojaci objekt , štvorpodlažný, nepodpivničený , zastrešený plochou strechou.

+ rozvody a prípojky inž. sietí : vodovod, kanalizácia, elektro

na pozemku parc. č. : 854/67

v katastrálnom území : obce Šelpice

obec : Šelpice

účel stavby : bytová stavba

zastavaná plocha : 229,00 m²

Byt.č.1,4,7,10 – 2 izbový byt

- technická miestnosť, WC, chodba, kúpeľňa, obývací izba, izba, kuchyňa, loggia

obytná plocha :41,00 m²

úžitková plocha :63,89 m²

Byt.č.2,5,8,11 – 2 izbový byt

- technická miestnosť, WC, kúpeľňa, chodba, izba, kuchyňa, obývací izba, loggia

obytná plocha : 41,00 m²

úžitková plocha :61,83 m²

Byt.č.3,6,9,12 – 1 izbový byt

- technická miestnosť, WC+ kúpeľňa, kuchyňa, izba

obytná plocha : 24,43 m²

úžitková plocha :29,70 m²

Pre užívanie stavby stavebný úrad stanovuje podľa § 82 odst. 2, 3 stavebného zákona tieto podmienky:

1. Stavebník zabezpečí pravidelnú údržbu stavby a jej okolia, pri užívaní stavby bude trvalo zabezpečovať záujmy ochrany životného prostredia a bezpečnosti osôb.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli zistené drobné nedostatky, ktoré musia byť odstránené v lehote : - **30.10.2008**

- dokončiť sadové úpravy

ODÔVODNENIE

Stavebník: NOVOSEDLÍK Real, s.r.o. /IČO 43961258/, Chotárna 41, 949 01 Nitra podal dňa 30.07.2008 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: „96 b.j. Horné pole Šelpice, bytový dom B3, B4, B5 „, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Malženice pod č.: Výst. 32/2004/Ná zo dňa 31.03.2004, rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením vydané Obcou Šelpice pod č.: Výst. 139/2007/Sá-12 zo dňa 30.01.2008, ktoré nadobudlo právoplatnosť 07.02.2008 a rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením vydané Obcou Šelpice pod č.: Výst. 31/2008/Sá-44 zo dňa 15.04.2008, ktoré nadobudlo právoplatnosť 21.04.2008.

Stavebný úrad oznámil pod č. Výst. 76/2008/Sá-87 dňa 12.09.2008 začatie konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a na prerokovanie návrhu nariadil miestne zisťovanie na deň 29.09.2008.

Z konania bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení.

Užívaním stavieb nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

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

Správny poplatok sa vyrubuje podľa zákona č. 145/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, položka 62 a, písm. a, vo výške 2000,- Sk zaplatený v hotovosti.

POUČENIE

Podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na príslušný stavebný úrad Obec Šelpice. Miesto podania odvolania - Spoločný obecný úrad so sídlom v budove Krajského úradu v Trnave, na Kollárovej ul.8.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Stavebník je povinný požiadať Spoločný obecný úrad so sídlom v budove KÚ v Trnave - po uplynutí 15 dňovej lehoty od doručenia rozhodnutia potvrdenie o právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Vybavuje : Ing. Slivová



Ing. Ján ŠTEFANIČKA
starosta obce Šelpice

Doručí sa:

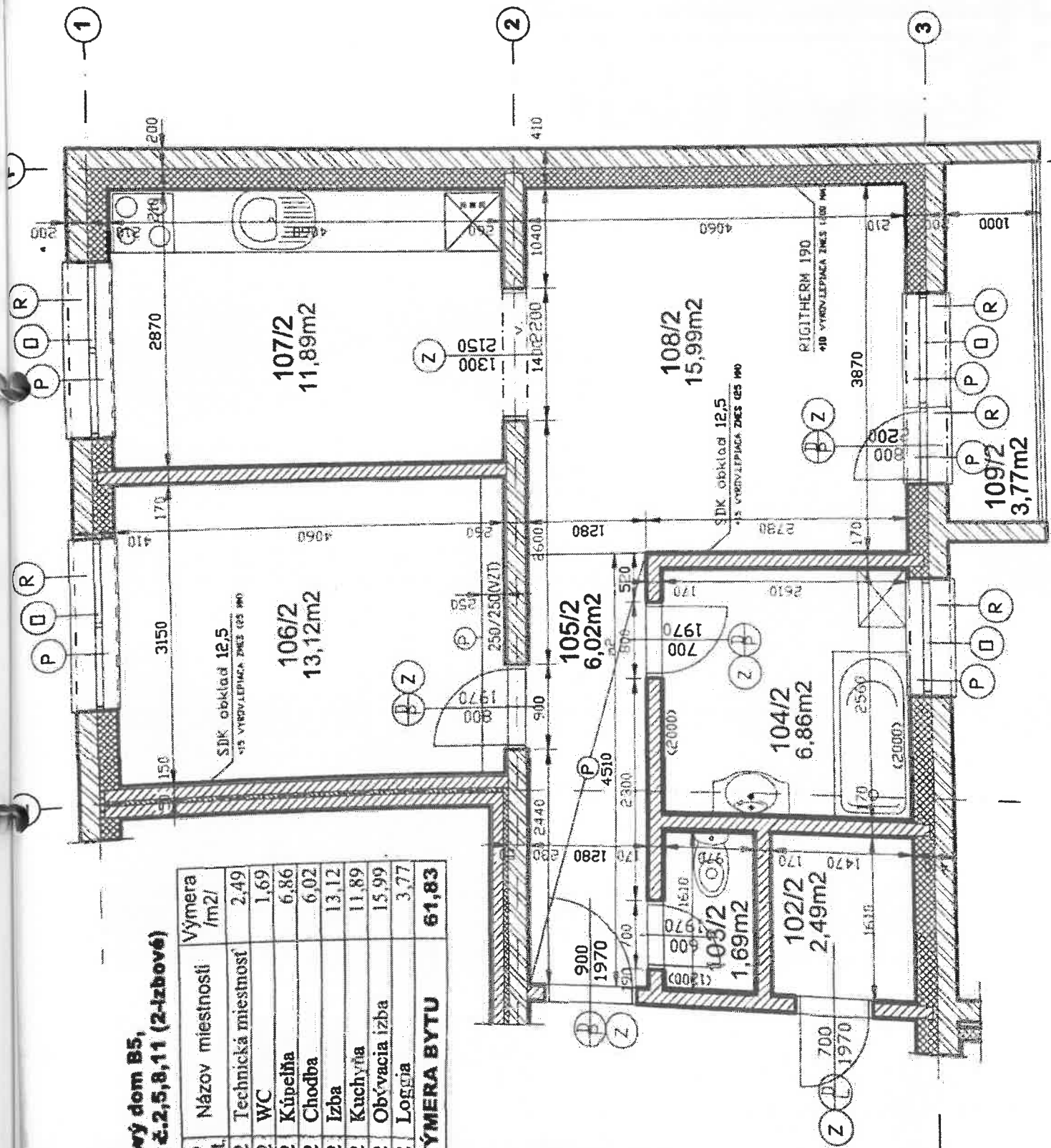
1. NOVOSEDLÍK Real, s.r.o., Chotárna 41, 949 01 Nitra
+ 1 x pre Správu katastra Trnava

Na vedomie:

3. Obec Šelpice v zastúpení starostom obce
4. Spoločný obecný úrad - 1x ku spisu

**Bytový dom B5,
byty č.2,5,8,11 (2-izbové)**

Číslo miest.	Názov miestnosti	Výmera /m2/
102/2	Technická miestnosť	2,49
103/2	WC	1,69
104/2	Kúpeľňa	6,86
105/2	Chodba	6,02
106/2	Izba	13,12
107/2	Kuchyňa	11,89
108/2	Obývací izba	15,99
109/2	Loggia	3,77
VÝMERA BYTU		61,83



Fotodokumentácia bytu č. 5, 2. NP, vchod 1, v bytovom dome s.č. 309,
na parcele č. 854/63, katastrálne územie Šelpice – 01 - 15



Fotodokumentácia bytu č. 5, 2. NP, vchod 1, v bytovom dome s.č. 309,
na parcele č. 854/63, katastrálne územie Šelpice – 16 - 30



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok 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 913556.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 35/2025.

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



