

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

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 25.02.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 03/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty skladu súpisné číslo 4410 na parcele číslo 11369/4 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 11369/3, 11369/4, 11369/5, 11370/5 a 11370/7, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, vedených na LV č. 13977.

Počet strán (z toho príloh): 43 (23)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 30.03.2025

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty skladu súpisné číslo 4410 na parcele číslo 11369/4 s príslušenstvom, pozemkov parcielné číslo 11369/3, 11369/4, 11369/5, 11370/5 a 11370/7, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, vedených na LV č. 13977.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

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

24.03.2025.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
24.03.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 25.02.2025 - príloha č. 1,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 96/2022, vypracoval znalec Ing. Ladislav Szöllösi dňa 30.04.2022 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 10.03.2025 a 24.03.2025,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 13977 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 18.02.2025, okres Komárno, obec Kolárovo, katastrálne územie Kolárovo - príloha č. 3,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 11369/3, 11369/4, 11369/5, 11370/5 a 11370/7- vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 28.04.2022, okres Komárno, obec Kolárovo, katastrálne územie Kolárovo - príloha č. 4,
- Geometrický plán na zameranie novostavby p.č. 11369/4 na vydanie kolaudačného rozhodnutia, vyhotovený dňa 10.11.2020, číslo plánu 35049251 – 177/2020, autorizačne overený dňa 10.11.2020, úradne overený dňa 25.11.2020 pod číslom G1 – 1109/2020, KÚ Kolárovo, Mapový list č. ZS – XI – 26 - 08 - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 96/2022 - príloha č. 5,
- Geometrický plán na zameranie pozemku p.č. 11369/3 a 11369/6, vyhotovený dňa 29.03.2022, číslo plánu 35049251 – 160/2022, úradne overený dňa 08.04.2022 pod číslom 304/22, KÚ Kolárovo, Mapový list č. ZS – XI – 26 - 08 - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 96/2022 - príloha č. 6,
- Rozhodnutie o dodatočnom stavebnom povolení a súčasne o užívacom povolení, vydalo Mesto Kolárovo dňa 09.03.2021 pod č.j. 1316/SP56/2021-3, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 25.03.2021 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 96/2022 - príloha č. 7,
- Oznámenie o evidencii stavby s.č. 4410 v registri adries, vydalo Mesto Kolárovo dňa 16.04.2021 pod číslom 1874/2021-2 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 96/2022 - príloha č. 8,
- Časť projektu „Hospodárska budova“ z 06/2020 – Situácia, Pôdorys prízemí a Rez A-A - kópie prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 96/2022 - príloha č. 9,
- Zmluva o nájme zo dňa 16.09.2024 – nezviazaná (neoverená) xerokópia odovzdaná znalcovi v rámci obhliadky,
- Fotodokumentácia - príloha č. 10.

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 obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, 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 výrobného 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 neprimeranou 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:

Žiadne.

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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, na ohodnocovanom sklade je značne zanedbaná údržba, hraničiaca s čiastočnou poškodenosťou časti konštrukčných prvkov a zariadení, finančné plnenie poskytnutej xerokópie zmluvy nebolo poskytnuté a nie je overiteľné, z uvedených dôvodov nie je možné ohodnocované nehnuteľnosti 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 Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 13977 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb

Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 18.02.2025, okres Komárno, obec Kolárovo, katastrálne územie Kolárovo - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 10.03.2025 a opakovanej dňa 24.03.2025. Obhliadky dňa 10.03.2025 sa zúčastnil zástupca zadávateľa posudku Mgr. Dušan Dičér, vlastník nesprístupnil ohodnocované nehnuteľnosti za účelom znaleckej obhliadky. Opakovaná obhliadka bola dohodnutá s vlastníkom v ním navrhnutom termíne dňa 24.03.2025 o 10,00 hod., znalcovi sprístupnila ohodnocované nehnuteľnosti poverená pani Nadiia Kamkova (1975).

d) technická dokumentácia:

Z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 96/2022 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 96/2022 boli prevzaté Geometrický plán na zameranie novostavby p-č. 11369/4 na vydanie kolaudačného rozhodnutia, Geometrický plán na zameranie pozemku p.č. 11369/3 a 11369/6, Rozhodnutie o dodatočnom stavebnom povolení a súčasne o užívacom povolení, Oznámenie o evidencii stavby s.č. 4410 v registri adries, Časť projektu „Hospodárska budova“ z 06/2020 – Situácia, Pôdorys prízemí a Rez A-A, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby. Pani Nadiia Kamkova odovzdala znalcovi v rámci obhliadky xerokópiu Zmluvy o nájme zo dňa 16.09.2024 bez overeného zviazania strán.

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 96/2022.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- ovocný sad, parcelné číslo 11369/3,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 11369/4,
- ostatná plocha, parcelné číslo 11369/5,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 11370/5,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 11370/7.

Stavby:

- sklad súpisné číslo 4410 na parcele číslo 11369/4,

Ploty:

- plot uličný predný na p.č. 11370/5,7,
- plot zadný na p.č. 11369/3,

Vonkajšie úpravy:

- prípojka vody na parc. č. 11369/3,
- prípojka kanalizácie na parc. č. 11369/3,
- prípojka elektriny na parc. č. 11369/3,
- spevnené plochy betónové na parc. č. 11369/3,
- spevnené plochy z betónových polovegetačných panelov na parc. č. 11369/3.

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

Žiadne.

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

Žiadne neboli získané.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Sklad s.č. 4410 na p.č. 11369/4

POPIS STAVBY

Sklad súpisné číslo 4410 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 11369/4 mimo zastavaného územia mesta Kolárovo, ohodnocovanou nehnuteľnosťou je prevádzková stavba, evidovaná na LV č. 13977 pod názvom "Sklad poľnohospodárskych produktov" so súp. č. 4410, v čase obhliadky bola využívaná ako sklady rôznych predmetov, autodiely, priestory využívané pre kancelárske účely s hygienickým zariadením, občerstvenie s barovým pultom, kuchyňa a 2 x WC so vstupom z vonkajšej strany.

Ide o stavbu murovanej konštrukcie bez podpivničenia, s jedným nadzemným podlažím, v ktorom sú dispozične umiestnené miestnosti skladov rôznych predmetov, autodiely, priestorov využívaných pre kancelárske účely s hygienickým zariadením.

Stavba je napojená na verejný rozvod vody, vodomerná súprava je umiestnená vo vodomernej šachte na susednom pozemku, rozvody elektriny svetelnej a motorickej s elektromerom, odvod splaškových vôd je do žumpy umiestnenej na susednom pozemku.

Základy tvoria železobetónové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, bez podmurovky, zvislé nosné konštrukcie sú murované z pórobetónových tvárnic, deliace konštrukcie sú murované z pórobetónových tvárnic, vnútorné omietky sú vyhotovené ako hladké vápenné, keramické obklady sú čiastočne v kuchyni za kuchynskou linkou a sporákom, v umývárni so sprchovým kútom a WC sú vyhotovené do výšky cca 2,20 m.

Stropnú konštrukciu tvorí ocelový priehradový väzník s rovným sadrokartónovým stropným podhladom s čiastočne zanedbanou údržbou, strešná konštrukcia je šikmá sedlová, strešná krytina je z ocelového obojstranne pozinkovaného profilovaného plechu, klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z ocelového pozinkovaného plechu úplných striech a vonkajšie parapety okien sú vyhotovené z hliníkového plechu s povrchovým emailom bielej farby, fasádne omietky sú vyhotovené na báze umelých látok, nášlapné vrstvy miestností tvorí keramická dlažba a cementový poter.

Dvere sú prevažne drevené hladké plné a čiastočne presklené, osadené do ocelových zárubní, vchodové dvere a niektoré vnútorné dvere sú plastové s čiastočnou výplňou z izolačného dvojskla, garážové vráta sú sekcionálne výsuvné s elektrickým pohonom na diaľkové ovládanie, okná sú plastové s dvojvrstvom zasklením, v kancelárii a miestnosti občerstvenia sú doplnené vonkajšími roletami.

Vykurovanie je lokálne prevažne pomocou elektrických ohrievačov, elektroinštalácia je svetelná a motorická s poistkovými automatmi, bleskozvod je zrealizovaný, vyhotovené sú rozvody studenej a teplej vody z centrálného zdroja, ktorým je elektrický ohrievač teplej úžitkovej vody, vyhotovené sú rozvody kanalizácie z plastových rúr, zvedené do žumpy, osadený je elektrický rozvádzač s automatickým istením.

Kuchyňa je zariadená kuchynskou linkou vyhotovenou na báze umelých látok s kuchynským nerezovým drezom s nerezovou pákovou vodovodnou batériou, zabudovanou štvorhorákovou elektrickou platňou so sklokeramickým povrchom, so zabudovanou elektrickou rúrou na pečenie.

Vnútorné vybavenie hygienických priestorov tvorí samostatná sprcha so sprchovacím kútom s nerezovou pákovou vodovodnou batériou s čiastočne poškodenou sprchovacou hlavnicou, splachovacím záchodom kombi s keramickou splachovacou nádržou na vodu.

Plot uličný predný na p.č. 11370/5,7 zo strany hlavnej cesty má základy z betónových pásov bez podmurovky, výplň plotu je z betónových prefabrikovaných dielcov osadených do betónových stĺpikov v ktorom sú umiestnené dvojkrídlové otváracie plotové kovové vráta z kovových rámov, plot zadný na p.č. 11369/3 je za budovou skladu, má základy z betónových pásov bez podmurovky, výplň plotu je z betónových prefabrikovaných dielcov osadených do betónových stĺpikov.

Prípojka vody na parc. č. 11369/3 je z plastových rúr, s trasou od budovy skladu cez dvor do vodomernej šachty, umiestnenej na susednom pozemku, prípojka kanalizácie na parc. č. 11369/3 je z plastových rúr, s trasou od budovy cez dvor do žumpy, umiestnenej na susednom pozemku, prípojka elektriny na parc. č.

11369/3 je zemná káblová s trasou od budovy skladu cez dvor, spevnené plochy na parc. č. 11369/3 sú sčasti z monolitického betónu pred, pri a za budovou skladu a sčasti sú vybudované z betónových polovegetačných panelov rozmerov 95 cm * 110 cm pred budovou skladu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 61 budovy pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(49,18 \cdot 10,66 - (49,18 - 44,51) \cdot (10,66 - 6,40) / 2) \cdot 0,30$	154,29
Vrchná stavba	
$(49,18 \cdot 10,66 - (49,18 - 44,51) \cdot (10,66 - 6,40) / 2) \cdot (0,05 + 2,55 + 0,15)$	1 414,36
Zastrešenie	
$(49,18 \cdot 10,66 - (49,18 - 44,51) \cdot (10,66 - 6,40) / 2) \cdot 2,47 / 2$	635,17
Obstavaný priestor stavby celkom	2 203,82

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$49,18 \cdot 10,66 - (49,18 - 44,51) \cdot (10,66 - 6,40) / 2$	514,31	Repr.	$0,05 + 2,55 + 0,15$	2,75

Priemerná zastavaná plocha: $(514,31) / 1 = 514,31 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(514,31 \cdot 2,75) / (514,31) = 2,75 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 514,31) = 0,9667$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,75) = 1,0636$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	10,31
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	24,37
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	11,25
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,62
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,87
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,81
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00

11	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,44
12	Vráta	3,00	2,00	6,00	5,62
13	Okná	3,00	1,30	3,90	3,66
14	Povrchy podláh	3,00	1,30	3,90	3,66
15	Vykurovanie	1,00	1,30	1,30	1,22
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	6,56
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,87
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,87
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	0,94
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	1,87
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,50	9,00	8,43
	Spolu	100,00		106,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 106,70 / 100 = 1,0670$$

$$k_{CU} = 3,831$$

$$k_M = 0,99$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 70,67 €/m^3 * 3,831 * 1,0670 * 0,9667 * 1,0636 * 0,939 * 0,99$$

$$VH = 276,1102 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad s.č. 4410 na p.č. 11369/4	2021	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$276,1102 €/m^3 * 2203,82 m^3$	608 497,18
Technická hodnota	$95,00 \% \text{ z } 608 497,18 €$	578 072,32

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný predný na p.č. 11370/5,7

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			

	z kameňa a betónu	7,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel. alebo bet. stĺpikov	14,00m ²	545	18,09 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 11,0-4,0 = 7,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 7,0*2,0 = 14,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,99$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný predný na p.č. 11370/5,7	2021	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(7,00m * 23,24 \text{ €/m} + 14,00m^2 * 18,09 \text{ €/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ €/ks}) * 3,831 * 0,99$	2 522,37
Technická hodnota	92,00 % z 2 522,37 €	2 320,58

2.2.2 Plot zadný na p.č. 11369/3

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	65,09m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel. alebo bet. stĺpikov	130,18m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 65,09 m
 Pohľadová plocha výplne: 65,09*2,0 = 130,18 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,99$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zadný na p.č. 11369/3	2021	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(65,09\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 130,18\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 3,831 * 0,99$	14 668,79
Technická hodnota	92,00 % z 14 668,79 €	13 495,29

2.2.3 Prípojka vody na parc. č. 11369/3

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,99$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na parc. č. 11369/3	2021	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,99$	3 223,03
Technická hodnota	92,00 % z 3 223,03 €	2 965,19

2.2.4 Prípojka kanalizácie na parc. č. 11369/3

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,99$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie na parc. č. 11369/3	2021	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,99$	2 152,73
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 2 152,73 \text{ €}$	1 980,51

2.2.5 Prípojka elektriny na parc. č. 11369/3

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.w) káblová prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,95 €/bm
Počet merných jednotiek: 20,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,99$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny na parc. č. 11369/3	2021	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 0 * 10,95 \text{ €/bm}) * 3,831 * 0,99$	1 385,09
Technická hodnota	92,00 % z 1 385,09 €	1 274,28

2.2.6 Spevnené plochy betónové na parc. č. 11369/3**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $(1,0+4,0)*11,66+49,2*1,0 = 107,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,99$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové na parc. č. 11369/3	2021	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$107,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 0,99$	4 464,47
Technická hodnota	92,00 % z 4 464,47 €	4 107,31

2.2.7 Spevnené plochy z betónových polovegetačných panelov na parc. č. 11369/3

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.i) Polovegetačné panely

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $380/30,1260 = 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $0,95 \cdot 1,10 \cdot 164 = 171,38 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,99$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z betónových polovegetačných panelov na parc. č. 11369/3	2022	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$171,38 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,831 \cdot 0,99$	8 196,39
Technická hodnota	$94,00 \% \text{ z } 8\,196,39 \text{ €}$	7 704,61

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Sklad s.č. 4410 na p.č. 11369/4	608 497,18	578 072,32
Plot uličný predný na p.č. 11370/5,7	2 522,37	2 320,58
Plot zadný na p.č. 11369/3	14 668,79	13 495,29
Prípojka vody na parc. č. 11369/3	3 223,03	2 965,19
Prípojka kanalizácie na parc. č. 11369/3	2 152,73	1 980,51
Prípojka elektriny na parc. č. 11369/3	1 385,09	1 274,28
Spevnené plochy betónové na parc. č. 11369/3	4 464,47	4 107,31
Spevnené plochy z betónových polovegetačných panelov na parc. č. 11369/3	8 196,39	7 704,61
Celkom:	645 110,05	611 920,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Kolárovo v rovnomennom katastrálnom území. Mesto Kolárovo je vzdialené komunikáciami cca 26 km severne od centra okresného mesta Komárno, cca 13,5 km juhozápadne od centra okresného mesta Nové Zámky a cca 51,3 km južne od centra krajského mesta Nitra. V meste sú základné školy, materské školy, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajňa pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, hotel, penzión, turistické ubytovne, komerčná poisťovňa, komerčná banka, bankomat, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast, praktického lekára stomatológa a praktického lekára gynekológa. Lokalita s ohodnocovanými nehnuteľnosťami sa nachádza mimo zastavaného územia obce v severnej úplne nezrastenej časti s mestom Kolárovo, v blízkosti cca 300 m od hranice katastra obce Komoča. V bezprostrednej blízkosti nie sú žiadne stavby, komunikáciami vo vzdialenosti cca 1 km juhozápadne je zástavba jednoduchých rodinných domov v časti zvanej Pačérok. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecný vodovod a elektrický rozvod.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný sklad je využívaný na neidentifikovateľné rôznorodé skladovanie. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 13977 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo V-2547/2022 z 21.06.2022 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, reg.číslo: SB/05907/2022/ZZ/01 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na pozemok registra C-KN parc. č. 11369/3, 11369/4, 11369/5, 11370/5, 113670/7 a na stavbu: sklad poľnohospodárskych produktov so súp. č. 4410 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 11369/4.

Bezprostredne pred vstupom, resp. vjazdom do garáže susedného rodinného domu od ulice z východnej strany bude potrebné zriadiť vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku parcelné číslo 11370/7.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Na trhu s nehnuteľnosťami je v danom mieste a v čase vypracovania znaleckého posudku dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú vo vzťahu k centru obce v časti obce nevhodnej k bývaniu, situovanej na okraji obce, nehnuteľnosť vyžaduje opravu, v okolí nehnuteľnosti sú služby bez negatívnych vplyvov na okolie, príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti je priaznivý s parkoviskom, obyvateľstvo má v dosahu dopravy dostatočnú ponuku pracovných možností, v mieste stavby je malá hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností k svetovým stranám je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, okolitý terén je rovinatý, v blízkosti stavby je elektrická prípojka, prípojka vody je napojená na susediaci objekt, splašková kanalizácia je zvedená do žumpy na susednom pozemku, v okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti je autobus, v lokalite ohodnocovanej nehnuteľnosti sa nenachádza žiadna občianska vybavenosť, v bezprostrednom okolí stavby je vodný tok vo vzdialenosti do cca 1000 m, v bezprostrednom okolí stavby je zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy, zmeny v zástavbe v dohľadnej dobe nie sú známe, v bezprostrednom okolí ohodnocovaného objektu je rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby, ohodnocované nehnuteľnosti sú v jestvujúcom technickom stave len čiastočne využiteľné na prenájom, podľa názoru znalca ide o priemernú nehnuteľnosť.

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre ostatné nebytové budovy a stavby v ostatných mestách sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Z dôvodu, že bude potrebné zriadiť vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku parcelné číslo 11370/7 bezprostredne pred vstupom, resp. vjazdom do garáže susedného rodinného domu od ulice z východnej strany, stanovil som hodnotu 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,165	30	4,95
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,165	7	1,16
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	V.	0,030	10	0,30
	žiadna				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	9	2,70
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,165	4	0,66
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	55,02

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 55,02 / 180$	0,306
Všeobecná hodnota	$VŠHs = TH * K_{PD} = 611\,920,09 \text{ €} * 0,306$	187 247,55 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok POPIS

Pozemok parcelné číslo 11369/3 je zaradený v katastri nehnuteľností ako ovocný sad. Pozemky parcelné číslo 11369/4, 11370/5 a 11370/7 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok parcelné číslo 11369/4 je zastavaný stavbou skladu poľnohospodárskych produktov. Pozemok parcelné číslo 11369/5 je zaradený v katastri nehnuteľností ako ostatná plocha. Pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Kolárovo v rovnomennom katastrálnom území. Mesto Kolárovo má podľa údaju z internetovej stránky cca 10.516 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod a elektrický rozvod. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

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

$$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} \times k_{\text{PD}} \quad [\text{Sk/m}^2],$$

kde:

V_{HMJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \times k_{\text{V}} \times k_{\text{D}} \times k_{\text{F}} \times k_{\text{I}} \times k_{\text{Z}} \times k_{\text{R}} \quad [-],$$

kde:

k_{S} - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

k_{V} - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

k_{D} - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

k_{F} - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

k_{I} - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

k_{Z} - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

k_{R} - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
11369/3	ovocný sad	1557,00	1/1	1557,00
11369/4	zastavaná plocha a nádvorie	720,00	1/1	720,00
11369/5	ostatná plocha	82,00	1/1	82,00
11370/5	zastavaná plocha a nádvorie	76,00	1/1	76,00
11370/7	zastavaná plocha a nádvorie	121,00	1/1	121,00
Spolu výmera				2 556,00

Obec:

Kolárovo

Východisková hodnota:

$V_{\text{HMJ}} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_{S} koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
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	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_{F} koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	1,00
k_{I} koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_{Z} koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_{R} koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	2,4480
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,4480$	12,19 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 11369/3	$1\,557,00 \text{ m}^2 * 12,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 979,83
parcela č. 11369/4	$720,00 \text{ m}^2 * 12,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 776,80
parcela č. 11369/5	$82,00 \text{ m}^2 * 12,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	999,58
parcela č. 11370/5	$76,00 \text{ m}^2 * 12,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	926,44
parcela č. 11370/7	$121,00 \text{ m}^2 * 12,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 474,99
Spolu		31 157,64

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.

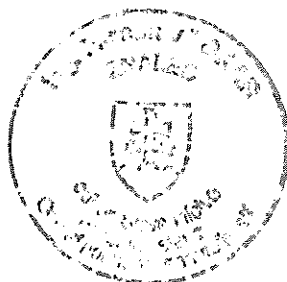
Zadáateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Sklad s.č. 4410 na p.č. 11369/4	176 890,13
Plot uličný predný na p.č. 11370/5,7	710,10
Plot zadný na p.č. 11369/3	4 129,56
Prípojka vody na parc. č. 11369/3	907,35
Prípojka kanalizácie na parc. č. 11369/3	606,04
Prípojka elektriny na parc. č. 11369/3	389,93
Spevnené plochy betónové na parc. č. 11369/3	1 256,84
Spevnené plochy z betónových polovegetačných panelov na parc. č. 11369/3	2 357,61
Spolu stavby	187 247,55
Pozemky	
pozemok - parc. č. 11369/3 (1 557 m ²)	18 979,83
pozemok - parc. č. 11369/4 (720 m ²)	8 776,80
pozemok - parc. č. 11369/5 (82 m ²)	999,58
pozemok - parc. č. 11370/5 (76 m ²)	926,44
pozemok - parc. č. 11370/7 (121 m ²)	1 474,99
Spolu pozemky (2 556,00 m²)	31 157,64
Všeobecná hodnota celkom	218 405,19
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	218 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemnásťtisíc Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 30.03.2025

Ing. Miroslav Tokár



[Handwritten signature]

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 25.02.2025 – 1 strana,
 - Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 13977 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 18.02.2025, okres Komárno, obec Kolárovo, katastrálne územie Kolárovo – 3 strany,
 - Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 11369/3, 11369/4, 11369/5, 11370/5 a 11370/7- vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 28.04.2022, okres Komárno, obec Kolárovo, katastrálne územie Kolárovo – 1 strana,
 - Geometrický plán na zameranie novostavby p.č. 11369/4 na vydanie kolaudačného rozhodnutia, vyhotovený dňa 10.11.2020, číslo plánu 35049251 – 177/2020, autorizačne overený dňa 10.11.2020, úradne overený dňa 25.11.2020 pod číslom G1 – 1109/2020, KÚ Kolárovo, Mapový list č. ZS – XI – 26 - 08 – 3 strany,
 - Geometrický plán na zameranie pozemku p.č. 11369/3 a 11369/6, vyhotovený dňa 29.03.2022, číslo plánu 35049251 – 160/2022, úradne overený dňa 08.04.2022 pod číslom 304/22, KÚ Kolárovo, Mapový list č. ZS – XI – 26 - 08 – 3 strany,
 - Rozhodnutie o dodatočnom stavebnom povolení a súčasne o užívacom povolení, vydalo Mesto Kolárovo dňa 09.03.2021 pod č.j. 1316/SP56/2021-3, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 25.03.2021 – 2 strany,
 - Oznámenie o evidencii stavby s.č. 4410 v registri adries, vydalo Mesto Kolárovo dňa 16.04.2021 pod číslom 1874/2021-2 – 2 strany,
 - Časť projektu „Hospodárska budova“ z 06/2020 – Situácia, Pôdorys prízemí a Rez A-A – 5 strán,
 - Fotodokumentácia – 1 strana.
- Spolu: 23 strán

Ing. Miroslav Tokár
Bratov Baldigarovcov 13,
940 02 Nové ZámkyV Bratislave, dňa 25.02.2025
Vybavuje: Dušan Dičér,
02/59490131**Vec: Objednávka znaleckého posudku**

Týmto si u Váš objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

Číslo listu vlastníctva:	13977
Katastrálne územie:	Kolárovo
Obec:	Kolárovo
Okres:	Komárno

Pozemky – parcely registra „C“:

Parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
11369/3	1557	ovocný sad	1/1
11369/4	720	zastavaná plocha a nádvorie	1/1
11369/5	82	ostatná plocha	1/1
11370/5	76	zastavaná plocha a nádvorie	1/1
11370/7	121	zastavaná plocha a nádvorie	1/1

Stavby:

Súpisné č. stavby	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby	Spoluvlastnícky podiel
4410	11369/4	20	Sklad poľnohospodárskych produktov	1/1

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

(Ďalej len ako „Predmet dražby“)

Vlastníkom predmetu dražby v uvedených podieloch je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Keram Stav s. r. o. (DDD TRANS, s.r.o.)
Sídlo, resp. bydlisko:	Doležalova 3424/15C Bratislava - mestská časť Ružinov 821 04
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	48 183 679

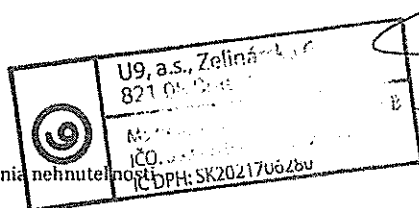
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

24.03.2025 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

U9, a.s.
v z. Mgr. Dušan Dičér

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Miroslav Tokár, dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

Predmetom dražby sú nehnuteľnosti:

Číslo listu vlastníctva:	13977
Katastrálne územie:	Kolárovo
Obec:	Kolárovo
Okres:	Komárno

Pozemky – parcely registra „C“:

Parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
11369/3	1557	ovocný sad	1/1
11369/4	720	zastavaná plocha a nádvorie	1/1
11369/5	82	ostatná plocha	1/1
11370/5	76	zastavaná plocha a nádvorie	1/1
11370/7	121	zastavaná plocha a nádvorie	1/1

Stavby:

Súpisné č. stavby	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby	Spoluvlastnícky podiel
4410	11369/4	20	Sklad poľnohospodárskych produktov	1/1

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

(Ďalej len ako „Predmet dražby“)

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	NADIA KANKOVA (1375)
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	+42 1919 400 900
Vzťah k záložcom:	

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastrí nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

3 KANKOVA - [signature]
ING. MIROSLAV TOKAR - ZNALEC [signature]

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený	
Nehodiace sa prečiarknuť	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát Nehodiace sa prečiarknuť	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

Všeobecné údaje o znaleckej obhlíadke:



Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	24.03.2025 o 10:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

SKLAD VYUŽIYANÝ DO POČ. PRÁVOTOK
ZATEČNÁ (DOKAZA
OSVADANA ZOLUVA O HAZOR ZO JHA (609202)

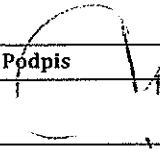
Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamlčal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
Ing. Miroslav Tokár	znalec	
Mgr. Dušan Dičér	U9, a.s.	

*** Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 401 Komárno
Obec : 501204 KOLÁROVO
Katastrálne územie : 825581 Kolárovo

Dátum vyhotovenia : 18.02.2025
Čas vyhotovenia : 10:49
Údaje platné k : 03.01.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 13977

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 5

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
11369/3	1557	ovocný sad	6		1	2	0
11369/4	720	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	0
11369/5	82	ostatná plocha	37		1	2	0
11370/5	76	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	0
11370/7	121	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	0

Iné údaje

Bez zápisu

Legenda

Kód spôsobu využívania pozemku

- | | |
|----|--|
| 6 | Pozemok súvisle vysadený ovocnými stromami, ovocnými krami a ovocnými sadenicami na jednom mieste, jedným alebo viacerými druhmi |
| 16 | Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom |
| 18 | Pozemok, na ktorom je dvor |
| 37 | Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok |

Kód spoločnej nehnuteľnosti

- | | |
|---|---|
| 1 | Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou |
|---|---|

Kód umiestnenia pozemku

- | | |
|---|--|
| 2 | Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce |
|---|--|

Kód právneho vzťahu

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej	Umiestnenie stavby
---------------	---------------------------	-------------	--------------	----------------	--------------------

				nehnutelnosti	
4410	11369/4	20	sklad poľnohospodárskych produktov		1

Iné údaje

Bez zápisu

Legenda

Kód druhu stavby (budovy)

20 Iná budova

Kód umiestnenia stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 1

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluvlastnícky podiel
1	DDD TRANS, s.r.o., Nábrežná 4720/20, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR ; 48183679	1/1

Tituly nadobudnutia

Kúpna zmluva V-1179/2019 z 15.04.2019

Zápis do KN - Oznámenie o zmene údajov zo dňa 2.11.2020, R-467/2020

Zápis do KN, Z-2652/2021, geom.pl.č. 35049251-177/2020, Oznámenie č. 1874/2021-2, Rozhodnutie č.j. 1316/SP56/2021-3

Kúpna zmluva V-2146/2021 z 08.07.2021,

Kúpna zmluva V-5800/2021 z 3.1.2022

Zápis do KN, R-151/2022, geom.pl.č. 35049251-160/2022

Poznámky

Bez zápisu

Iné údaje

Bez zápisu

Správcovia

Počet správcov: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
	Bez zápisu	

Nájomcovia

Počet nájomcov: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
	Bez zápisu	

Iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Počet Iné oprávnených osôb z práva k nehnuteľnosti: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
------------	--	---------------------------------------

Bez zápisu

Tituly nadobudnutia

Bez zápisu

Poznámky

Bez zápisu

Iné údaje

Bez zápisu

ČASŤ C: Ťarchy

K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi	Znenie ťarchy
--	---------------

Poradové číslo vlastníka	Záložné právo V-2547/2022 z 21.06.2022 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, reg.číslo: SB/05907/2022/ZZ/01 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na pozemok registra C-KN parc. č.11369/3, 11369/4, 11369/5, 11370/5, 113670/7 a na stavbu: sklad poľnohospodárskych produktov so súp. č. 4410 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 11369/4.
1	

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

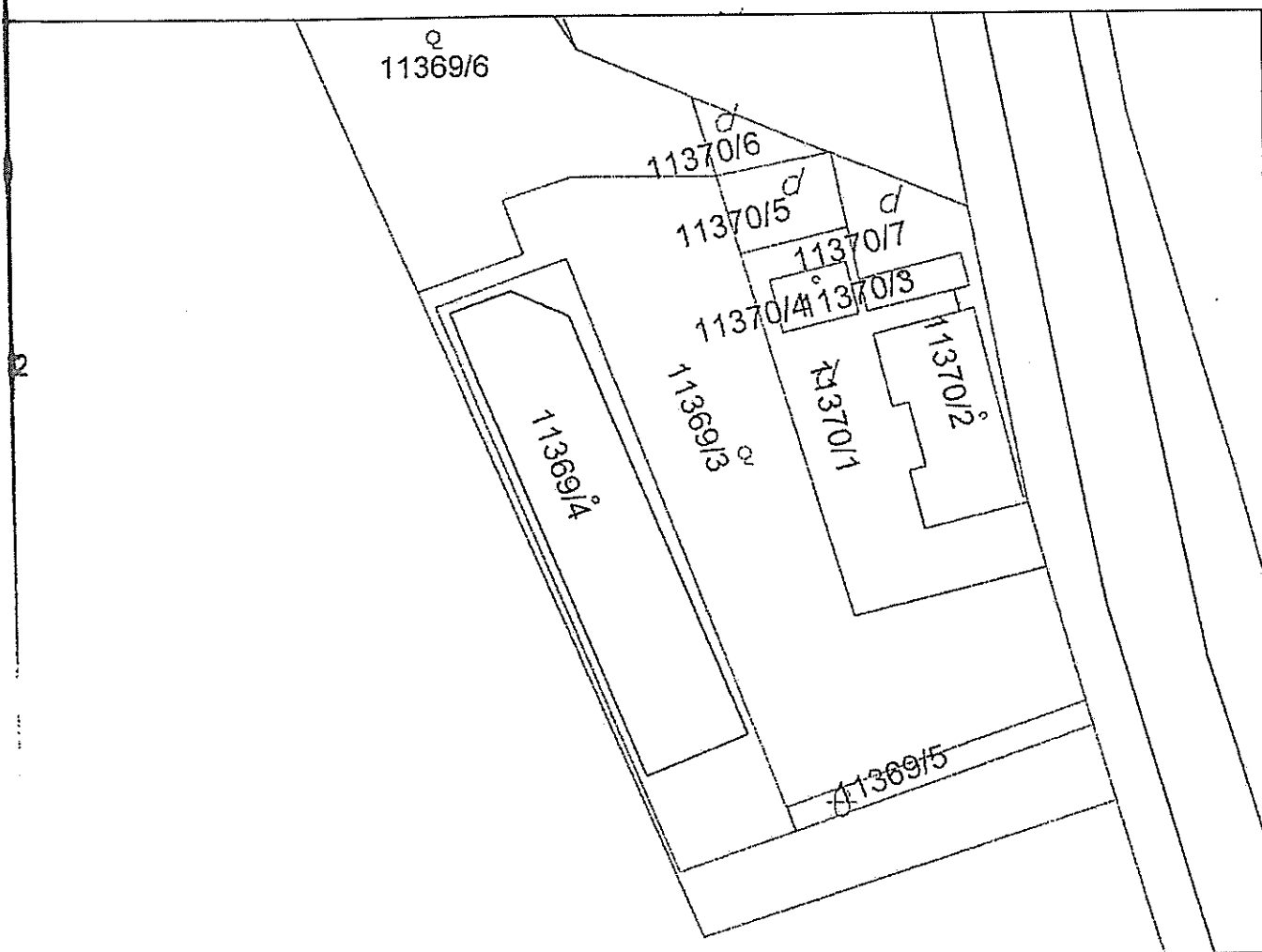
Vytvorené cez katastrálny portál

štvrtok 28. apríla 2022 21:28

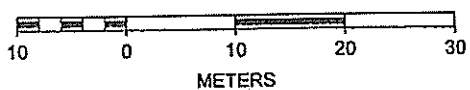
Okres: Komárno

Obec: KOLÁROVO

Katastrálne územie: Kolárovo

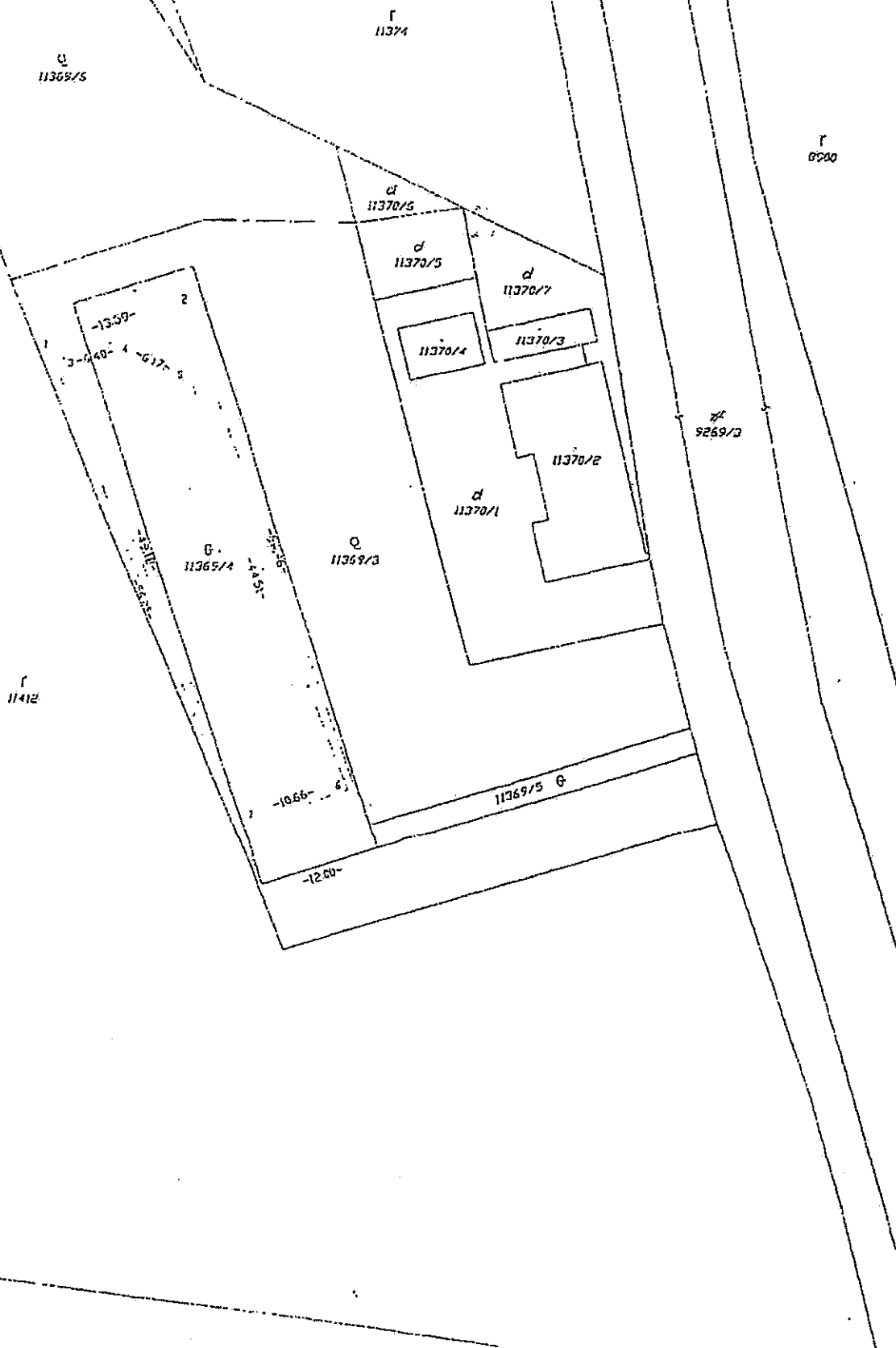


SCALE 1 : 640



Geometrický plán je poukľadom na právne úkony, keď údaje ošterujúšielu slovu výkazu výmer sú zhodné a údajmi platiných výpisov z kľosťra nehnuteľností.

Vytatavil Fülöpp Zoltán súkromný geodet Vnúťorná okružná 176/11 Komárno tel.: 035/7704 399 IČO : 35049251		Kraj Nitrónsky Kat. územie Kolárovo	Okres Komárno Číslo plánu 35049251-177/2020	Obec Kolárovo Mapový list č. ZS-XI-25-08
		GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie novostavby p.č. 11369/4 na vydanie kolaudočného rozhodnutia		
Vytatavil Dňa: 10.11.2020 Miesto: Fülöpp Zoltán		Autorizačne overil Dňa: 10.11.2020 Miesto: Ing. Mászáros Attiló		Úradne overil Miesto:
Nové hranice bež v príloze označené múrmi, bet. plochou Zároveň podrobného miera (muračský náčrt) č. 7410		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom Pečiatka a podpis		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/95 Z.z. o geodézii a kartografii 67-1109/2020 2.11.2020
Súrodňico buľov uraččňých číslami a osľuiná mieraččňe údaje sú uložené vo výučetnej dokladňicľou		Pečiatka a podpis		



VÝKAZ VÝMER

VYKAZ VYMER

Doterajší stav				Zmeny				Nový stav				Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	k parcele diel číslo	od parcely číslo m ²	Číslo parc.	Výmera		Druh pozemku kód		
LV	KN-E	KN-C	ha					m ²	ha		m ²	
<i>Stav právny je totožný s registrom C KN</i>												
3977		11369/3	1580	ovocný sad			11369/3	1580	ovocný sad 6	DOCTRANS, s.r.o., Komárňanská 1300/67 Koldárovo detto		
3977		11369/4	720	ost. pl.			11369/4	720	zast. pl. 16 20			
Spolu:			2300					2300				

Legenda :

kód spôsobu využitia :

6 - Pozemok súvisle vysadený ovocnými stromami, ovocnými krmi a ovocnými sadenicami na jednom mieste, jedným alebo viacerými druhmi

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

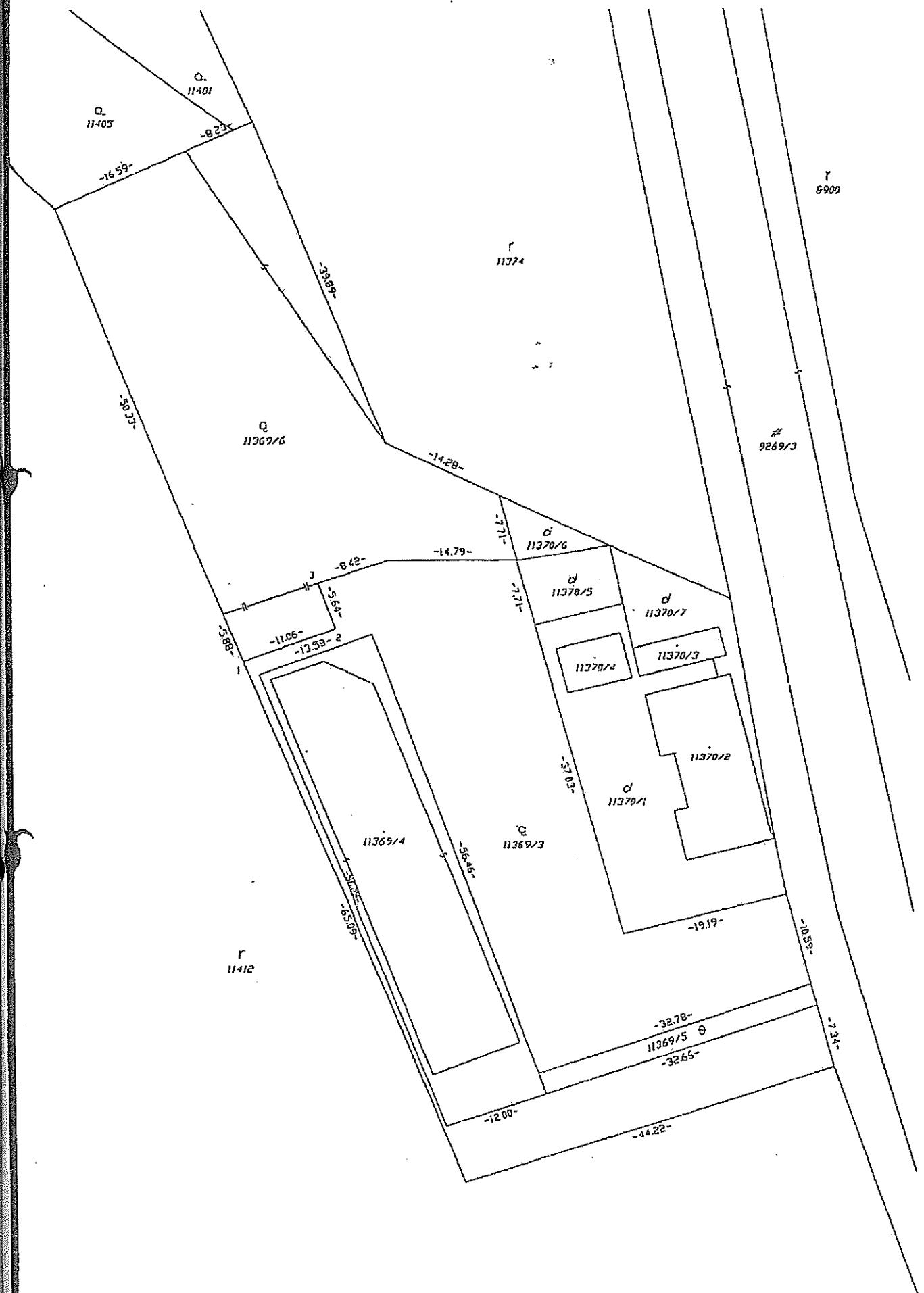
kód druhu stavby :

20 - Iná budova

Spezializovaná podľa
zákonu č. 145/96 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi plošných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhoviteľ Fülöpp Zoltán súkromný geodet Vnútorná okružná 176/11 Komárno tel.: 035/7704 399 IČO : 35049251		Kraj Nitriansky Katastrálne územie Kolárovo	Okres Komárno Číslo plánu 35049251-160/2022	Obec Kolárovo Mapový list č. ZS-XI-26-08
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku p.č. 11369/3 a 11369/6				
Vyhoviteľ Dňa: 29.03.2022 Meno: Fülöpp Zoltán Nové hranice boli v prírode označené žel. rúrkami Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 7652 Súradnice bodov označených číslami a ostatné meročné údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Autorizačne overil Dňa: 29.03.2022 Meno: Mészáros Alfréd Náležitosti podľa predpisov		Úradne overil Meno: Ing. Eva Alföldy Dňa: 08-04-2022 Číslo: 304/22 Úradne overené podľa § 9, zákona NR SR č. 215/95 Z.z. o geodézii a kartografii Podpis a podpis



Mesto Kolárovo

Kostolné námestie 1, 946 03 Kolárovo

Č.j.: 1316/SP56/2021-3

V Kolárove dňa 09. marca 2021



Toto rozhodnutie je právoplatné

a vykonateľné dňom: 25.3.2021

v Kolárove 26.3.2021

Spoločný staveb

id

in sídlom v Ko.

ROZHODNUTIE

Mesto Kolárovo, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“) v znení neskorších predpisov, podľa §88a stavebného zákona v znení neskorších predpisov rozhodlo t a k t o :

Stavebníkovi DDD TRANS, s.r.o. (IČO: 48183679), so sídlom Nábrežná 4720/20, 940 01 Nové Zámky, na základe žiadosti zo dňa 19. januára 2021, podľa §88a stavebného zákona v znení neskorších predpisov

sa dodatočne povol'uje stavba

„Sklad poľnohospodárskych produktov“ – samostatne stojaca murovaná budova, s jedným nadzemným podlažím, bez podpivničenia, sedlovou strechou, bez zabudovaného podkrovia, na pozemku s parc. č. 11369/4 v katastrálnom území Kolárovo; stavba obsahuje 14 neobytných miestností skladov a záchodovú miestnosť;

druh stavby: sklad

účel užívania stavby: neobytná budova

charakter stavby: trvalá stavba

a súčasne podľa § 82 ods.1 stavebného zákona v znení neskorších predpisov

sa povol'uje užívanie.

Predmetnej stavbe bolo pridelené parcelné číslo pozemku podľa geometrického plánu č. 35049251-177/2020 zo dňa 10. novembra 2020 (úradne overil Ing. Bartošová Mária, Okresný úrad Komárno, katastrálny odbor dňa 25. novembra 2020, číslo: G1-1109/2020), katastrálne územie Kolárovo.

Pre užívanie stavby stavebný úrad stanovuje podľa § 82 odst. 2 stavebného zákona v znení neskorších predpisov tieto podmienky:

1. užívať stavbu na účel, určený v tomto rozhodnutí;
2. udržiavať stavbu v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu (dodatočné stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) v dobrom technickom stave tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k ich znehodnoteniu alebo ohrozeniu ich vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila ich užívateľnosť;
3. dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby uchovávať po celý čas ich trvania, pri zmene vlastníctva ju odovzdať novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu;

4. pri miestnom zisťovaní v rámci kolaudačného konania, ktoré sa konalo dňa 18. februára 2021 neboli zistené žiadne nedostatky.

Tieto podmienky sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Stavebník ani ďalší účastníci konania Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Komárne, Mederčská 39, 945 01 Komárno, Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Komárne, Družstevná 16, 945 01 Komárno, Okresný úrad Komárno, odbor starostlivosti o ŽP, Nám. Gen. Klapku 7, 945 01 Komárno, Gyula Visnyci, Petőfiho ra , Gabriel Solya, , Dibalová Martina, Bc., , DDD TRANS, s.r.o., Nábřežná 4720/20, 940 01 Nové Zámky v konaní neuplatnili námietky.

Odôvodnenie

Stavebník DDD TRANS, s.r.o., so sídlom Nábřežná 4720/20, 940 01 Nové Zámky na základe žiadosti zo dňa 19. januára 2021 o dodatočné povolenie stavby „Sklad poľnohospodárskych produktov“ na pozemku s parc. č. 11369/4 v katastrálnom území Kolárovo. Nakoľko stavba bola v čase podania žiadosti dokončená, súčasne požiadal aj o kolaudáciu.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 18. februára 2021 skúmal m.i. možnosť dodatočného povolenia stavby. Oznámenie číslo 1316/SP56/2021-2 zo dňa 20. januára 2021 o začatí konania vo veci dodatočného povolenia stavby a povolenia jej užívania s nariadením ústneho pojednávania bolo doručené všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom.

Vzhľadom na posúdenie stavby z hľadiska zámerov a cieľov územného plánovania a starostlivosti o životné prostredie stavebný úrad dospel k záveru, že stavba nie je v rozpore s týmito záujmami, preto žiadosti vyhovel tak, ako je to vyššie uvedené. Stavba je dokončená, preto stavebný úrad konanie o dodatočnom povolení stavby spojil s kolaudačným konaním. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie, podľa § 54 ods.2 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Mesto Kolárovo. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom, podľa § 247 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku, po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.




Árpád Horváth
Primátor mesta



MESTO KOLÁROVO

Kostolné nám. č. 1, 946 03 Kolárovo

Žiadateľ:
DDD TRANS, s.r.o.
Nábrežná 4720/20
940 01 Nové Zámky

Vaše číslo/zo dňa
-/14.04.2021

Naše číslo
1874/2021 - 2

Vybavuje/telefón
Néveriová/0357900927

Kolárovo
16.04.2021

Véc: Oznámenie

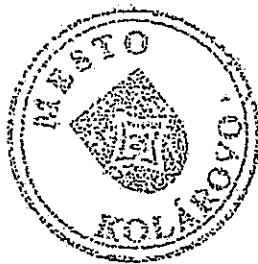
Mesto Kolárovo, ako príslušný správny orgán podľa §2c zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien v súlade s § 6 ods. 3 vyhlášky č. 31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb v znení neskorších predpisov o z n a m ú j e, že v registri adries je:

Súpisné číslo	: 4410
Orientačné číslo	: -
Budove	: Sklad poľnohospodárskych produktov
Postavenej v meste/číselný kód	: Kolárovo / 501204
Časť	: Pačérok
Kat.územie/ číselný kód	: Kolárovo / 825581
Na ulici	: -
Na parcele reg. CKN č.	: 11369/4
Kód druhu stavby	: 20
Dátum vydania a	: 09.03.2021
číslo kolaudačného rozhodnutia/	: 1316/SP56/2021-3
Názov orgánu, ktorý rozhodnutie vydal	: Mesto Kolárovo

Toto oznámenie sa vydáva pre žiadateľa:

DDD TRANS, s.r.o., IČO: 48 183 679, so sídlom Nábrežná 4720/20, 940 01 Nové Zámky
na základe písomnej žiadosti zo dňa 14.04.2021.

Vlastník budovy je povinný mať viditeľne označenú budovu tabuľkou so súpisným číslom a tabuľkou s orientačným číslom, ak je určené. Pripevnenie a údržbu tabuľky so súpisným číslom a tabuľky s orientačným číslom, zabezpečuje stavebník na vlastné náklady. Tabuľky sa umiestňujú vedľa seba tak, aby boli z ulice dobre viditeľné a nepôsobili rušivo na vzhľad budovy.




Ľudovít Horváth
Primátor mesta

Doručuje sa:

1. Žiadateľ
2. Spis

☎ ++421-0357900927

☎ ++421-0357900933

e-mail: neveriova@mestokolarovo.sk

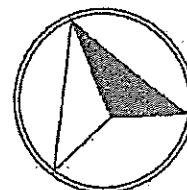
EXISTUJÚCE INŽINIERSKE SÍTE

— + — + — VODOVOD DN 100

----- VZDUŠNÉ ELEKTR. VEDENIE NN

LEGENDA

RŠ	REVÍZNA ŠACHTA - EXISTUJÚCA
VŠ	VODOMERNÁ ŠACHTA 120x150 - EXISTUJÚCA
Ž	IZOLOVANÁ ŽUMPA - 15 m ³ - EXISTUJÚCA
R	NAVRHOVANÝ ROZVÁDZAČ
————	HRANICA POZEMKU



± 0 = 100,20 m (R.V.) t.j. výška úrovne podlahy rodinného domu na č.p. 11369/4

ZODP.PROJEKTANT	VISNYEI GYULA	 VILLA GUTTA Projektčná kancelária KOLÁROVO Ul. Petöfioho rad. č.d. 31 Mobil: 0905 279 995 email: gyula.visnyei@gmail.com	
VYPRÁČOVAL	VISNYEI GYULA		
KRESLIL	VISNYEI GYULA		
INVESTOR	Doclrans s.r.o,Komárňanská 1300/37,Kolárovo		
MIESTO STAVBY	kaLú. Kolárovo, č.p. 11369/4		
NÁZOV PROJEKTU:		FORMÁT	3xA4
HOSPODÁRSKA BUDOVA		DÁTUM	06/2020
		ÚČEL	SP
OBSAH VÝKRESU:		MIERKA	ČÍSLO VÝKRESU
SITUÁCIA		1:300	A - 01

The diagram is a technical site plan for a farmstead, labeled "HOSPODÁRSKA BUDOVA" with a scale of $\pm 0 = 100:20 \text{ m}$. The plan shows several utility lines and structures:

- Water Supply:** "VODOVODNÁ PRÍPOJKA Pa 32" (Water supply connection, 32 Pa).
- Sewerage:** "KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA DN 150" (Sewerage connection, DN 150).
- Electricity:** "PODZEMNÁ ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA" (Underground electrical connection).
- Storage:** "SKLAD" (Warehouse/Storage area).
- Other Structures:** "ROZLIETIE DOIA" (Concrete pouring area), "PVB = 100.00" (Paved area), "R" (Road), "Z" (Zoning/Zone).
- Dimensions and Distances:** Various measurements are provided, such as 11370/7, 11370/2, 11370/6, 11370/5, 11369/5, 11369/3, 11370/4, 11370/3, 11370/2, 11370/1, 11370/0, 11370/5, 11370/6, 11370/7, 11370/8, 11370/9, 11370/10, 11370/11, 11370/12, 11370/13, 11370/14, 11370/15, 11370/16, 11370/17, 11370/18, 11370/19, 11370/20, 11370/21, 11370/22, 11370/23, 11370/24, 11370/25, 11370/26, 11370/27, 11370/28, 11370/29, 11370/30, 11370/31, 11370/32, 11370/33, 11370/34, 11370/35, 11370/36, 11370/37, 11370/38, 11370/39, 11370/40, 11370/41, 11370/42, 11370/43, 11370/44, 11370/45, 11370/46, 11370/47, 11370/48, 11370/49, 11370/50, 11370/51, 11370/52, 11370/53, 11370/54, 11370/55, 11370/56, 11370/57, 11370/58, 11370/59, 11370/60, 11370/61, 11370/62, 11370/63, 11370/64, 11370/65, 11370/66, 11370/67, 11370/68, 11370/69, 11370/70, 11370/71, 11370/72, 11370/73, 11370/74, 11370/75, 11370/76, 11370/77, 11370/78, 11370/79, 11370/80, 11370/81, 11370/82, 11370/83, 11370/84, 11370/85, 11370/86, 11370/87, 11370/88, 11370/89, 11370/90, 11370/91, 11370/92, 11370/93, 11370/94, 11370/95, 11370/96, 11370/97, 11370/98, 11370/99, 11370/100.
- Orientation:** A dashed line with arrows indicates the "NOVÉ ZÁSMY - KOLÁROVO" (New layout - Kolárovo) direction.
- Scale:** The scale is $\pm 0 = 100:20 \text{ m}$.
- Legend:** A legend at the bottom right explains the symbols used: "EL. STUP" (Electrical level), "BARIÉRY ODTIEŇENÉ (v = 2000 mm)" (Barriers shown in dashed lines, v = 2000 mm), and "DROTOVÉ PLETIVO (v = 1800 mm)" (Wire mesh, v = 1800 mm).

LEGENDA MIESTNOSTI

Č.M	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA	STENA
0.01	SKLAD	42,76	CEMENTOVÝ POTER	VPC OMIETKA
0.02	SKLAD	56,26	CEMENTOVÝ POTER	VPC OMIETKA
0.03	SKLAD	6,63	CEMENTOVÝ POTER	VPC OMIETKA
0.04	SKLAD	136,48	KERAMICKÁ DLAŽBA	KER.OB.+VPC OM.
0.05	SKLAD	35,38	CEMENTOVÝ POTER	VPC OMIETKA
0.06	SKLAD	21,01	CEMENTOVÝ POTER	VPC OMIETKA
0.07	SKLAD	44,05	CEMENTOVÝ POTER	VPC OMIETKA
0.08	SKLAD	10,19	CEMENTOVÝ POTER	VPC OMIETKA
0.09	SKLAD	12,26	CEMENTOVÝ POTER	KER.OBKLA
0.10	SKLAD	9,73	CEMENTOVÝ POTER	VPC OMIETKA
0.11	SKLAD	71,66	CEMENTOVÝ POTER	VPC OMIETKA
0.12	SKLAD	8,33	CEMENTOVÝ POTER	VPC OMIETKA
0.13	SKLAD	4,99	CEMENTOVÝ POTER	KER.OBKLA
0.14	SKLAD	2,59	KERAMICKÁ DLAŽBA	VPC OMIETKA
0.15	WC	2,59	CEMENTOVÝ POTER	KER.OBKLA

LEGENDA MATERIÁLOV



TEHLOVÉ MURIVO POROTHERM PRE VONKAJŠIE NOSNÉ STENY NA MALTU VC, hr. 250 mm



TEHLOVÉ MURIVO POROTHERM PRE VNÚTORNÉ NOSNÉ STENY MALTU VC, hr. 250 mm



TEHLOVÉ MURIVO POROTHERM PRE VNÚTORNÉ DELIACE STENY MALTU VC, hr. 150 mm



TEHLOVÉ MURIVO POROTHERM PRE VNÚTORNÉ DELIACE STENY MALTU VC, hr. 100 mm

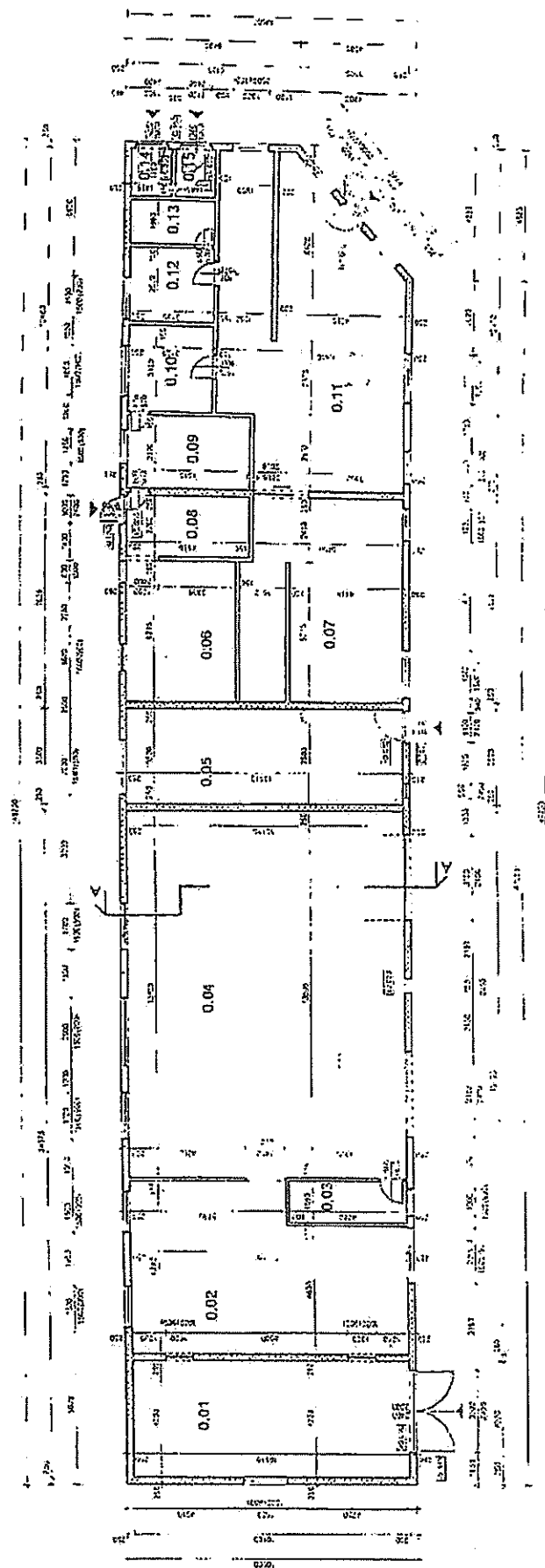
VISNYEI GYULA

odborné spracovanie technických výkresov
s overením č. 12-25/1-002
Príloha č. 1

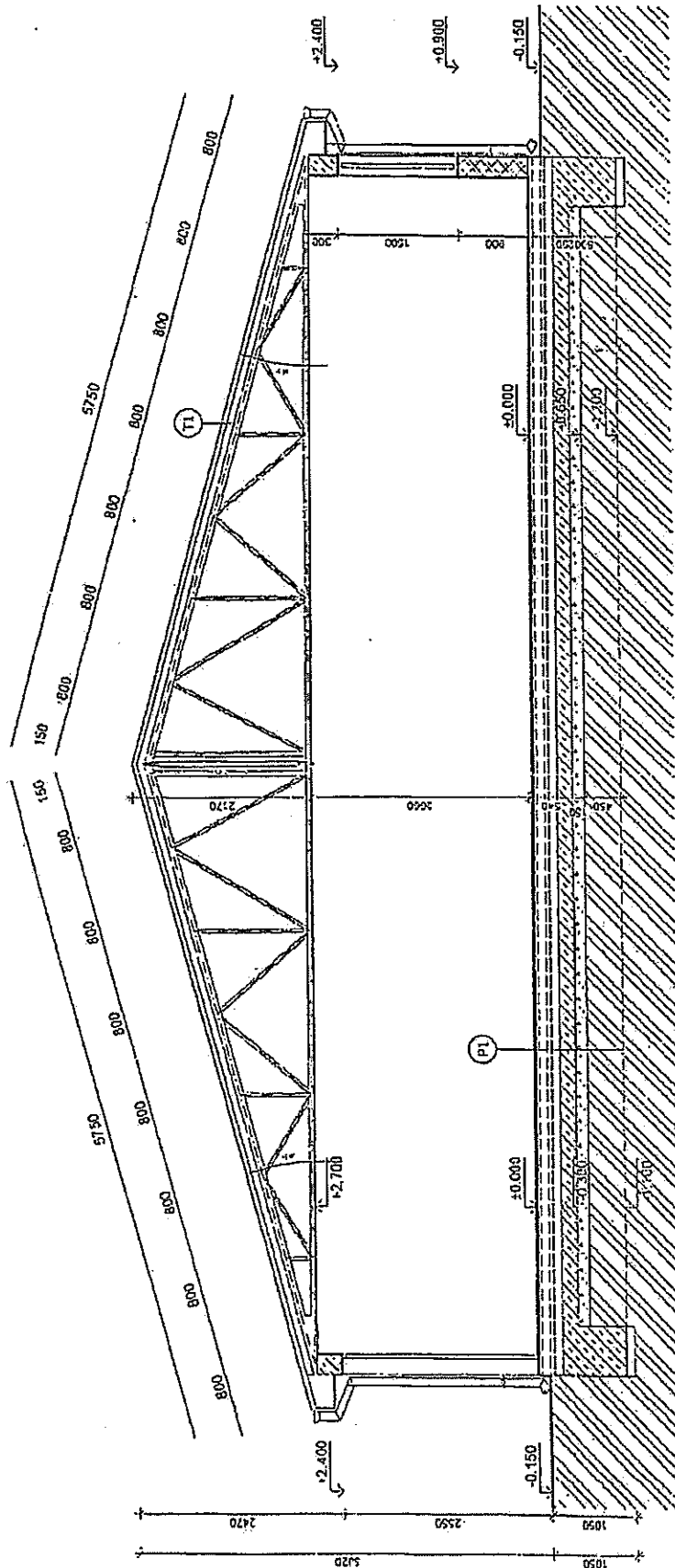
± 0 = 100,20 m (R.V.) t.j. výška úrovne podlahy rodinného domu na č.p. 11369/4

ZODP.PROJEKTANT	VISNYEI GYULA		VILLA GUTTA Projektčná kancelária KOLÁROVO Ul. Peľáka rad. č.d. 31 Mobil 0905 279 095 email: gyula.visnyei@gmail.com	
VYPRACOVAL	VISNYEI GYULA			
KRESLIL	VISNYEI GYULA			
INVESTOR	Doctrans s.r.o, Komárňanská 1300/37, Kolárovo			
MIESTO STAVBY	kač.ú. Kolárovo, č.p. 11369/4			
NÁZOV PROJEKTU:		FORMAT	2x A3	
HOSPODÁRSKA BUDOVA		DÁTUM	06/2020	
		ÚČEL	SP	
OBSAH VÝKRESU:		MIERKA	CISLO VÝKRESU	
Pôdorys prízemí		1:100	A - 02	

PODORYS PRIZEMIA



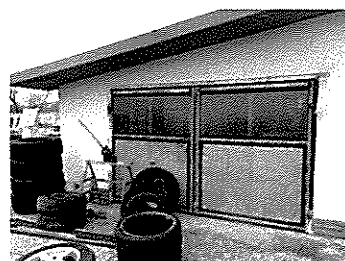
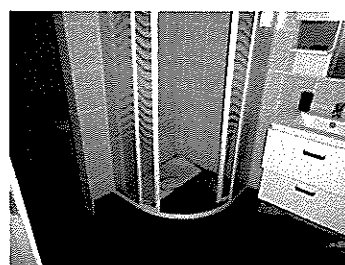
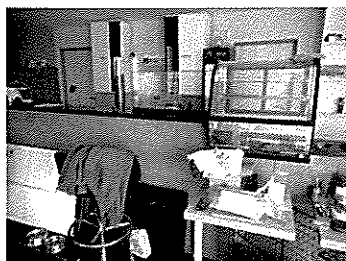
REZ A-A



- P1
- KERAMICKÁ DLAŽBA, hr. 13 mm
 - PODLAHOVÝ BETÓN, hr. 137 mm
 - HI PROTI ZEMNEJ VLHKOSTI, 1x HYDROBIT
 - PODKLADNÝ BETÓN, hr. 150 mm
 - STRUKOVÉ LÁŽKO, hr. 150 mm
 - RASTLÝ TEREN
- T1
- STREŠNÁ KONŠTRUKCIA ROZSAHOMEROM PREDI
 - TRAPÉZOVÝ PROFIL
 - OCEĽOVÝ PROFIL
 - VÝSTUPOVÝ VETVA

± 0 = 100.20 m (R.V.) t.j. výška úrovne podlahy radliného domu na č.p. 11369/4		VILA GUTTA Práporová ulica č. 31 KOLÁROVO Úč. 145/2012 č. 31 Hlavné mesto SR Bratislava e-mail: gutta@vita.sk	
ZODP. PROJEKTANT	VISNÝ GYULA	FORMÁT	30x4
WYPRACOVAL	VISNÝ GYULA	DATUM	08/2020
KRESLIL	VISNÝ GYULA	ÚČEL	SP
INVESTOR	Podpora s.r.o. Komárňanská 1300/37, Kolárovo	MIERA	1:50
MIESTO STAVBY	Kat. ú. Kolárovo, č.p. 11369/4	CÍSLO VÝKRESU	A - 03.
NÁZOV PROJEKTU:		HOSPODÁRSKA BUDOVA	
OBSAH VÝKRESU:		REZ A - A	

Fotodokumentácia stavby sklad súpisné číslo 4410 na parcele č. 11369/4,
katastrálne územie Kolárovo



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 03/2025.

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



