

**Znalec :** Ing. Andrea Bothová  
Mlynská 61, 986 01 Filakovo, tel. 0904 392 907  
email : andreabothova711@gmail.com  
Evidenčné číslo 910312

**Zadávateľ :** auctio, s.r.o.  
Kmeťkova 30  
949 01 Nitra

**Číslo spisu ( objednávky ) :** Objednávka zo dňa 15.04.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

**číslo 122/2024**

**Vo veci :** Stanovenia všeobecnej hodnoty na :

A. nebytový priestor / druh 12--iný nebytový priestor / číslo 206 na 2.p. vo vchode 0, nachádzajúci sa v inej budove / popis stavby : Nads, bytov, Autopark Polygon/ so súpisným číslom 2933 na pozemkoch registra C s parcelnými číslami 2095/19 a 2095/20

B. podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 158253/957300-in k celku

C. spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 158253/957300 - in k celku k pozemku  
parcela registra C parcelné číslo 2095/19, druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1461 m2  
parcela registra C parcelné číslo 2095/20, druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie, výmera 335 m2

pre právny úkon : Ohodnotenie Predmetu dražby na účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov

**Počet listov ( z toho príloh ) :** 35 / 18 /

**Počet vyhotovení :** 4 + CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca / podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky / :

1. Stanoviť všeobecnú hodnotu na

A. nebytový priestor / druh 12--iný nebytový priestor / číslo 206 na 2.p. vo vchode 0, nachádzajúci sa v inej budove / popis stavby : Nads, bytov, Autopark Polygon/ so súpisným číslom 2933 na pozemkoch registra C s parcelnými číslami 2095/19 a 2095/20

B. podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 158253/957300-ín k celku

C. spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 158253/957300 - ín k celku k pozemku  
parcela registra C parcelné číslo 2095/19, druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1461 m<sup>2</sup>  
parcela registra C parcelné číslo 2095/20, druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie, výmera 335 m<sup>2</sup>

2. zistiť prípadné závady / viaznuce na nehnuteľnosti , s nehnuteľnosťou spojené/, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.

3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny

4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznuccich na nehnuteľnosti .

## 2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný pre právny úkon : Ohodnotenie Predmetu dražby na účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 10.05.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 20.05.2024

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :  
a, podklady dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka na vypracovanie ZP
- vek stavby - Kolaudačné rozhodnutie - Polygón

b, podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6633 - čiastočný , zo dňa 20.05.2024
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 20.05.2024
- LV prístupovej cesty
- Zameranie a zakreslenie nehnuteľnosti pri obhliadke.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti

Znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností a stavieb je vyhotovený podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášok č. 626/2007 Z.z., 605/2008 Z. z. a 254/2010 Z. z.. Pre vypracovanie znaleckého posudku sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické potupy uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vypracované Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline za použitia aktuálnej verzie programového vybavenia HYPO.

**6. Použité právne predpisy a literatúra :**

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. a 605/2008 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností a stavieb je vyhotovený podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášok č. 626/2007 Z.z., 605/2008 Z. z. a 254/2010 Z. z.. Pre vypracovanie znaleckého posudku sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické potupy uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vypracované Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline za použitia aktuálnej verzie programového vybavenia HYPO.

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z. z. z 18.5.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 342/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách , náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 z 9. februára 2009, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 z. z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z. z. zo 4. decembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z. z 27. Novembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z. z 27. novembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. , ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky 500/2005 Z. z.
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z. z. z 26. Októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. , ktorou sa vykonáva zákon č. 38/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Inštrukcia Ministerstva spravodlivosti SR 12/2005-50 č. 19292/2004-53, ktorá nadobudla účinnosť dňa 1.augusta 2005 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti a o súčinnosti pri jej kontrole
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. z 23.augusta 2004, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 491/204 Z. z. z 23.augusta 2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov – zákon č. 237/2000 Z. z.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- STN 73 4055 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- STN 73 4301 – Budovy na bývanie
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 74/2011, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie a kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z. , ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

- Marián Vyparina a kol. – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z. z 01. augusta 2018 s ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej Republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I. štvrťrok 2024 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb, kcu=3,757

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Stavba podľa stavebného zákona

„Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením sa rozumie :

- a, spojenie pevným základom
- b, upevnenie strojovými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu
- c, ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- d, pripojenie na siete a na zariadenia technického vybavenia územia,
- e, umiestnenie pod zemou.“

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

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

**Všeobecná hodnota VŠH** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu hodnotenia, ktoré 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.

**Objektivizácia** je znalecké stanovenie VŠH majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Koeficient cenovej úrovne Kcu 3,757 - aktuálne indexy cien stavebných prác 1. štvrťrok 2024 - pre 4Q/96 - spracovaných pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

Vek stavby pre účely ohodnotenia sa počíta počnúc dňom, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípade, že k užívaniu došlo skôr, vypočíta sa vek stavby tak, že od roku, ku ktorému sa ocenenie vykonáva, sa odčíta rok, v ktorom sa stavba začala užívať.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a, Výber použitej metódy

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v aktuálnom znení. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná **metódou polohovej diferenciacie**. Metóda polohovej diferenciacie vychádza z úpravy technickej hodnoty koeficientom predajnosti, ktorý zohľadňuje vplyvy trhu na všeobecnú hodnotu.

Výpočet všeobecnej hodnoty **porovnávaním** nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Pre použitie porovnávacej metódy je potrebné získať súbor minimálne troch nehnuteľností / stavieb a pozemkov / a z toho dôvodu nie je ani možnosť vykonať porovnanie na mernú jednotku / obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha / as prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov. **Kombinovaná metóda** nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre I.Q/2024. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno - materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

#### b, Vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetom ocenenia sú nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v okresnom meste Nitra výpisu z listu vlastníctva.

List vlastníctva č. 6633 - čiastočný zo dňa 20.05.2024 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

**Okres :** Nitra

**Obec :** Nitra

**Katastrálne územie :** Nitra

#### ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

parc. č.	výmera v m <sup>2</sup>	druh pozemku	umiest. pozemku
2095/19	1461	zast. pl. a nádv.	1
2095/20	335	zast. pl. a nádv.	1

#### Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiest. stavby
2933	2095/20 2095/19	20	Nadst,bytov, Autopark Polygon	

Kód druhu stavby

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

**ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby**

Por. číslo Priezvisko, meno (názov)  
a miesto trvalého pobytu (sídlo vlastníka)

**Vchod : 0 2 posch. číslo nebytového priestoru 206  
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu , na príslušenstve a  
spoluvlastnícky podiel k pozemku 158253/957300**

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

**33 Plandora Ján r. Plandora, Ing., Martinská Dolina 98, Nitra - Zobor , PSČ 949 01. SR**

Dátum narodenia : 24.06.1955  
Spoluvlastnícky podiel 12381/14111

Titul nadobudnutia :

**Poznámky :**

Začatie výkonu záložného práva veriteľa COOP Jednota Nitra, spotrebné družstvo, Štefánikova 54, 949 01 Nitra, IČO: 00 168 874 formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe nebytový priestor č.206/II., o.č.0 v podiele 12381/1411 a spoluvlastnícky podiel 158253/957300 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, podľa P 627/23 - 3246/23

**ČASŤ C: ŤARCHY**

**Ťarchy por. č. 33:**

Záložné právo v prospech COOP Jednota Nitra, SD, Štefánikova 54, 949 01 Nitra, IČO: 00 168 874, podľa V 3797/19 zo dňa 30.05.2019 na nebytový priestor č.206/II., o.č.0 v podiele : 12381/1411 a spoluvlastnícky podiel : 158253/957300 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku - 2190/19

Záložné právo v prospech SANUS Real,s.r.o., Seberínho 9, Bratislava, IČO: 36 318 604, podľa V 6851/19 zo dňa 8.8.2019 na nehnut. nebytový priestor iný nebytový priestor č.206/II., o.č.0 v podiele 12131/14111 a k spoluvl.podielu 158253/957300 na spoloč.častiach, zariadeniach domu a pozemku - 3224/2019

Zákonné záložné právo podľa §15 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na nehnut. nebytový priestor iný nebytový priestor č.206/II., o.č.0 v podiele 12381/14111 a k spoluvl.podielu 158253/957300 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemkoch podľa Z 3528/20 - 2585/2020

**c, Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná 10.05.2024
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 10.05.2024
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 10.05.2024

Vlastník nehnuteľnosti obsahovo vymedzil nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty k právnomu úkonu tak, ako je v úvodnej časti uvedené a zároveň poskytol potrebné informácie o nehnuteľnostiach.

**d, Technická dokumentácia – porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :**

Technická životnosť stavby za podmienok normálnej hospodárskej starostlivosti je obdobie, v ktorom stavba po odovzdaní do užívania zabezpečuje bez podstatnejších technických, statických, bezpečnostných a hygienických chýb voje technické funkcie Podstatný vplyv, ktorý ovplyvňuje technickú životnosť je aj prostredie, v ktorom je objekt vybudovaný.

Prvky dlhodobej životnosti – PDŽ - sem patria prvky, ktoré sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť samotnej exploatácie objektu: základy, nosné steny – vertikálne nosné prvky, stropy - horizontálne nosné prvky, schody, krov – zastrešenie.

Prvky krátkodobej životnosti – PKŽ - sem patria prvky, ktorých životnosť je nižšia ako životnosť PDŽ, pričom je prirodzené, že tieto prvky sú počas celkovej existencie - životnosti - stavebného objektu obnovované: omietky, krytina, okná, dvere, podlahové konštrukcie, izolačné konštrukcie, nenosné konštrukčné prvky, inštalácie.

Vek stavby pre účely ohodnotenia sa počíta počnúc dňom, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípade, že k užívaniu došlo skôr, vypočíta sa vek stavby tak, že od roku, ku ktorému sa ocenenie vykonáva, sa odčíta rok, v ktorom sa stavba začala užívať.

Projektová dokumentácia nebola pri miestnom šetrení poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav je zakreslený v prílohovej časti ZP.

e, Údaje katastra nehnuteľností

Nebytový priestor - 206 - na Lv je vedený ako iný nebytový priestor na 2. poschodí vo vchode 0, sa nachádza v stavbe Nadst.bytov Autopark Polygon súp.č. 2933 na pozemkoch p. č. 2095/19, 2095/20 v k. ú. Nitra.vpodiele 12381/14111.

V skutočnosti je to 2. poschodie parkovacieho domu s výškovo posunutými podlažiami

Pozemky sú vedené na LV 6633 v k. ú. Nitra v podiele 158253/957300 - in.

Na LV sú vedené poznámky a ťarchy :

Poznámky :

Začatie výkonu záložného práva veriteľa COOP Jednota Nitra, spotrebné družstvo, Štefánikova 54, 949 01 Nitra, IČO: 00 168 874 formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe nebytový priestor č.206/II., o.č.0 v podiele 12381/1411 a spoluvlastnícky podiel 158253/957300 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, podľa P 627/23 - 3246/23

Ťarchy por. č. 33:

Záložné právo v prospech COOP Jednota Nitra, SD, Štefánikova 54, 949 01 Nitra, IČO: 00 168 874, podľa V 3797/19 zo dňa 30.05.2019 na nebytový priestor č.206/II., o.č.0 v podiele : 12381/1411 a spoluvlastnícky podiel : 158253/957300 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku - 2190/19

Záložné právo v prospech SANUS Real,s.r.o., Seberíniho 9, Bratislava, IČO: 36 318 604, podľa V 6851/19 zo dňa 8.8.2019 na nehnut. nebytový priestor iný nebytový priestor č.206/II, o.č.0 v podiele 12131/14111 a k spoluvl.podielu 158253/957300 na spoloč.častiach, zariadeniach domu a pozemku - 3224/2019

Zákonné záložné právo podľa §15 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na nehnut. nebytový priestor iný nebytový priestor č.206/II., o.č.0 v podiele 12381/14111 a k spoluvl.podielu 158253/957300 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemkoch podľa Z 3528/20 - 2585/2020

Prístup je od pozemku p. č 2095/10, ktorý je vedený na LV 3880, vo vlastníctve Ing, Ján Plandora.

Znalec: Ing. Andrea Bothová

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

<b>Stavby</b>	Nebytový priestor 206 na 2.poschodí Nadst. bytov, Autopark Polygon v k. ú. Nitra
<b>Pozemky</b>	Pozemky v k. ú. Nitra - parc. č. 2095/19 (21,19 m <sup>2</sup> )
	Pozemky v k. ú. Nitra - parc. č. 2095/20 (4,86 m <sup>2</sup> )

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

Stavby : nie sú

Pozemky : nie sú

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

Ide o existujúcu stavbu v zastavanom území obce, pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce.

Divín je obec s počtom obyvateľov cca 2077.

Územný plán obce je zverejnený na internetovej stránke <https://www.divin.sk/uzemny-plan-obce.html> pod názvom územný plán obce Divín.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

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

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

### 2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 2.1.1 Nebytový priestor 206 na 2.poschodí Nadst. bytov, Autopark Polygon v k. ú. Nitra

##### POPIS

Predmetná stavba Nadst.bytov, Autopark Polygon sa nachádza v okresnom meste Nitra na parcele ČKN č. 2095/20, 2095/19 v zastavanom území obce v centrálnej lokalite. Je to 4 podlažný sčasti podpivničený objekt s rovnou konštrukciou strechy. Nosnú konštrukciu tvorí oceľobetónový monolitický skelet.

Objekt pozostáva z 2 samostatných a navzájom komunikačne prepojených celkov : obchodné priestory od Caboriho ulice a parkovací objekt otvoreného charakteru prístupný z areálu Polygon. Jednotlivé podlažia sú prístupné doskovým trojamenným schodiskom. Časť parkovacích priestorov tvoria 4 nadzemné podlažia , navzájom oproti sebe posunuté o polovicu konštrukčnej výšky, na sprístupnenie jednotlivých podlaží sú pre automobily navrhnuté priame komunikačné rampy, pre chodcov samostatné schodisko pri vjazde do objektu. Odstavné plochy sú riešené ako kolmé parkovanie so stredovou komunikáciou.

Parkovisko má 200 parkovacích miest, Objekt je napojený na všetky inžinierske siete. Nad parkoviskom nad 2 podlažiami sú bytové jednotky – 23 ks a 2 kancelárske priestory. Strecha je plochá s krytinou z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchové úpravy sú hladké s farebným náterom. Vnútorne povrchy sú vápenné omietky. Okná sú plastové v bytovej časti. Podlahy sú betónové.



Podlahová plocha nebytového priestoru je 296 m<sup>2</sup>. Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu zodpovedajúci pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých priestorov v dome je v dome je 158253/957300 - in. Ohodnocovaný nebytový priestor sa nachádza na 2. poschodí ohodnocovanej stavby. Dispozične pozostáva z garáže - parkovacích miest.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
(1461+335)*158253/957300	296,90
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>296,90</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m<sup>2</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 3,757  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 1,10  
**Počet miestností:** 1  
**Spoluvlastnícky podiel:** 12381/14111

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c <sub>p</sub>	Koef. štand. k <sub>s</sub>	Úprava podielu c <sub>p</sub> * k <sub>s</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	8,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	28,80
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	12,80
4	Schody	3,00	1,00	3,00	4,80
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	8,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	3,20
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,60
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,80
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	3,20
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	0,00	0,00	0,00
12	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,80
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	3,20
16	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00

20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,50	1,00	1,60
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	6,40
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	4,00
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	4,80
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	4,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>62,50</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 62,50 / 100 = 0,625$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,757 * 0,993 * 0,6250 * 1,10$$

$$VH = 834,35 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor 206 na 2. poschodí Nadst. bytov, Autopark Polygon v k. ú. Nitra	2009	15	85	100	15,00	85,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$834,35 \text{ €/m}^2 * 296,9 \text{ m}^2$	247 718,52
Technická hodnota	$85,00\% \text{ z } 247 718,52 \text{ €}$	210 560,74

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**Všeobecná hodnota VŠH** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu hodnotenia, ktoré 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.

**Objektivizácia** je znalecké stanovenie VŠH majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

#### a, Analýza polohy nehnuteľnosti :

Oceňovaná nehnuteľnosť sa nachádza v okresnom meste Nitra v centrálnej časti. Okolitá zástavba je tvorená obchodmi, inštitúciami, poisťovňami, v blízkosti sa nachádza Autobusová stanica Nitra, Fakultná nemocnica, OC Mlyny, Okresný súd. . v lokalite je vybudovaná technická infraštruktúra. Poloha nehnuteľnosti vzhľadom k centru mesta - poloha centrálna.

Doprava do mesta je cestná a železničná. V meste sú vybudované inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, zemný plyn. V meste je okresný úrad, mestský úrad, základné a stredné školy, poliklinika, pošta, poisťovne, banky.

Nachádza sa tu spoločenský dom, obchodná sieť je vybudovaná na úrovni, ktorá zodpovedá potrebám mesta. V samotnom meste je nezamestnanosť cca 10 %. V meste sa nachádzajú strojárske, poľnohospodárske, stavebné podnikateľské subjekty.

Ponuka nehnuteľností na danom sídlisku je menšia v porovnaní s dopytom po nehnuteľnostiach v tejto lokalite.

Nitra je okresné mesto s počtom obyvateľov cca 77.000.

#### b, Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť slúži na parkovanie automobilov v parkovacom dome.

Využitie nehnuteľnosti na iné nie je vhodné.

#### c, Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplyvali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Bytový dom nevykazuje žiadne technické vady a poruchy hlavných konštrukcií, ktoré by bránili bezpečnému a spoľahlivému užívaniu bytu.

NA LV viaznu ťarchy :

#### Poznámky :

Začatie výkonu záložného práva veriteľa COOP Jednota Nitra, spotrebné družstvo, Štefánikova 54, 949 01 Nitra, IČO: 00 168 874 formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe nebytový priestor č.206/II., o.č.0 v podiele 12381/1411 a spoluvlastnícky podiel 158253/957300 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, podľa P 627/23 - 3246/23

#### ČASŤ C: ŤARCHY

##### Ťarchy por. č. 33:

Záložné právo v prospech COOP Jednota Nitra, SD, Štefánikova 54, 949 01 Nitra, IČO: 00 168 874, podľa V 3797/19 zo dňa 30.05.2019 na nebytový priestor č.206/II., o.č.0 v podiele : 12381/1411 a spoluvlastnícky podiel : 158253/957300 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku - 2190/19

Záložné právo v prospech SANUS Real,s.r.o., Seberínho 9, Bratislava, IČO: 36 318 604, podľa V 6851/19 zo dňa 8.8.2019 na nehnut. nebytový priestor iný nebytový priestor č.206/II, o.č.0 v podiele 12131/14111 a k spoluvl.podielu 158253/957300 na spoloč.častiach, zariadeniach domu a pozemku - 3224/2019

Zákonné záložné právo podľa §15 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na nehnut. nebytový priestor iný nebytový priestor č.206/II., o.č.0 v podiele 12381/14111 a k spoluhl.podielu 158253/957300 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemkoch podľa Z 3528/20 - 2585/2020

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,8

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	$K_{PDI}$	Váha $V_i$	Výsledok $K_{PDI} \cdot V_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,440	10	4,40
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,600	30	48,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,600	5	8,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,080	6	0,48
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,440	10	4,40

7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,800	8	6,40
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,800	6	4,80
9	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,800	5	4,00
10	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b>				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,800	9	7,20
11	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b>				
	skladové priestory a garáže	V.	0,080	7	0,56
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,800	7	5,60
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,800	6	4,80
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,080	4	0,32
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach	IV.	0,440	5	2,20
16	<b>Názor znalca</b>				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,800	20	16,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>128,36</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 128,36 / 145$	0,885
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 210\,560,74 \text{ €} * 0,885$	<b>186 346,25 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemky v k. ú. Nitra

##### POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území okresného mesta Nitra v centrálnej polohe. V blízkosti je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Pozemky sú rovinaté. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sú vedené na LV 6633.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
2095/19	zastavaná plocha a nádvorie	1461,00	12381/141111	158253/957300	21,19
2095/20	zastavaná plocha a nádvorie	335,00	12381/141111	158253/957300	4,86

Spolu výmera					26,05
--------------	--	--	--	--	-------

Obec:  
Východisková hodnota:

Nitra  
 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente $k_S$	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,15 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	4,2757
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,2757$	<b>113,56 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2095/19	$1\,461,00 \text{ m}^2 * 113,56 \text{ €/m}^2 * 12381/141111 * 158253/957300$	2 406,44
parcela č. 2095/20	$335,00 \text{ m}^2 * 113,56 \text{ €/m}^2 * 12381/141111 * 158253/957300$	551,78
Spolu		<b>2 958,22</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Stanoviť všeobecnú hodnotu na

A. nebytový priestor / druh 12--iný nebytový priestor / číslo 206 na 2.p. vo vchode 0, nachádzajúci sa v inej budove / popis stavby : Nads, bytov, Autopark Polygon/ so súpisným číslom 2933 na pozemkoch registra C s parcelnými číslami 2095/19 a 2095/20

B. podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 158253/957300-in k celku

C. spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 158253/957300 - in k celku k pozemku

parcela registra C parcelné číslo 2095/19, druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1461 m<sup>2</sup>

parcela registra C parcelné číslo 2095/20, druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie, výmera 335 m<sup>2</sup>

2. zistiť prípadné závady / viaznuce na nehnuteľnosti , s nehnuteľnosťou spojené/, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú - nie sú

3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny - nie sú

4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na nehnuteľnosti .

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
Nebytový priestor 206 na 2.poschodí Nadst. bytov, Autopark Polygon v k. ú. Nitra	12381/14111	163 500,31
<b>Pozemky</b>		
Pozemky v k. ú. Nitra - parc. č. 2095/19 (21,19 m <sup>2</sup> )	12381/141111 z 158253/957300	2 406,44
Pozemky v k. ú. Nitra - parc. č. 2095/20 (4,86 m <sup>2</sup> )	12381/141111 z 158253/957300	551,78
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>166 458,53</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>166 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošestdesiatšesťtisíc Eur</b>		

Vo Filakove, dňa 20.05.2024



Ing. Andrea Bothová

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie ZP - 2 A4
2. Výpis z listu vlastníctva č. 6633 - čiastočný zo dňa 20.05.2024 - 3 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy - zo dňa 20.05.2024 - 1 A4
4. LV prístupovej cesty - 3 A4
5. Situácia - 1 A4 •
6. Doklad o veku stavby - 7 A4
7. Fotodokumentácia nehnuteľnosti - 1 A4

Počet strán príloh spolu : 18 A4



**Ing. Andrea Bothová**  
Mlynská 61  
986 01 Filakovo

V Nitre, dňa 15.04.2024

### Vec: Objednávka znaleckého posudku

Touto cestou si u Vás spoločnosť auctio, s.r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti** nachádzajúce sa v:

- Okres: Nitra,
  - Obec: Nitra,
  - Katastrálne územie Nitra,
  - List vlastníctva číslo 6633:
- A. nebytový priestor (druh: 12 – Iný nebytový priestor) **číslo 206**, na 2.p., vo vchode 0, nachádzajúci sa
- v inej budove (popis stavby: Nadst.bytov, Autopark Polygon) so súpisným číslom 2933 na pozemkoch registra „C“ s parcelnými číslami: 2095/19 a 2095/20,
- B. podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 158253/957300 - in k celku,
- C. spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 158253/957300 – in k celku k pozemku:
- parcela registra „C“, parcelné číslo 2095/19, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1461 m<sup>2</sup>,
  - parcela registra „C“, parcelné číslo 2095/20, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 335 m<sup>2</sup>;

v podiele **12381/14111** - in k celku vo vlastníctve: **Ing. Ján Plandora**, rod. Plandora, nar. 24.06.1955, Martinská dolina 1228/95, 949 01 Nitra – Zobor (ďalej spoločne len ako „Záloh“ alebo „Predmet dražby“ v príslušnom gramatickom tvare).

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

- **Zadávateľ:**  
auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČ DPH: SK2022362452, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č.: 19773/N;

#### **Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije:**

Ohodnotenie Predmetu dražby na účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare).

#### • **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej),
2. zistiť prípadné závady (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

#### • **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:**

Vlastník Nehnuteľnosti bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne:

**10.05.2024 o 11:00 hod.**

a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že **dĺžnik neumožní vykonanie ohodnotenia** spoločnosť auctio, s.r.o. žiada o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona, podľa ktorého:

„Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.“

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať najneskôr **17.05.2024**.

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ znalecký posudok v 4 vyhotoveniach (zaslať na adresu auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra),
- ✓ znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: [viskupova@auctio.sk](mailto:viskupova@auctio.sk),
- ✓ fotodokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: [viskupova@auctio.sk](mailto:viskupova@auctio.sk)
- ✓ vyúčtovanie znalečného.

S úctou



auctio, s. r. o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 403 Nitra  
 Obec : 500011 Nitra  
 Katastrálne územie : 839914 Nitra

Dátum vyhotovenia : 20.5.2024  
 Čas vyhotovenia : 21:18:40  
 Údaje platné k : 17.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6633 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2095/19	1461	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2095/20	335	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využitia pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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
2933	2095/20 2095/19	20	Nadst.bytov, Autopark Polygon		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a
0	2	206	

Súpisné číslo <b>2933</b>	Miestna časť	Druh nebytového priestoru <b>12</b>	spoluvlastnícky podiel k pozemku <b>158253/957300</b>
------------------------------	--------------	--	--

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
<b>33</b>	<b>Plandora Ján r. Plandora, Ing., Martinská dolina 95, Nitra - Zobor, PSČ 949 01, SR, Dátum narodenia: 24.06.1955</b>	<b>12381/14111</b>
	Titul nadobudnutia: Žiadosť Z 7772/08-203/09 Rozh.OS-EOD-13348/09-2/Bá,Z 4835/09-2345/09	
	Iné údaje: P 879/23 - 5846/23	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva veriteľa COOP Jednota Nitra, spotrebné družstvo, Štefánikova 54, 949 01 Nitra, IČO: 00 168 874 formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe nebytový priestor č.206/II., o.č.0 v podiele 12381/14111 a spoluvlastnícky podiel 158253/957300 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, podľa P 627/23 - 3246/23	-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

### Legenda

Druh nebytového priestoru  
12 Iný nebytový priestor

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Zmena zápisu stavby na základe usmernenia UGKK SR - 2430/13

### ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Por.č. 35, 38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59 Záložné právo v prospech SANUS Real,s.r.o., Seberíniho 9, Bratislava, IČO: 36 318 604, podľa V 6851/19 zo dňa 8.8.2019 na nehnut. nebytový priestor iný nebytový priestor č.406/IV, o.č.0 v celosti a k spoluvl.podielu 87565/957300 na spoloč.častiach, zariadeniach domu a pozemku - 3224/2019, - 2993/21, - 4462/21, - 4535/21, - 4537/21, -1084/23, -1509/23, - 359/24
-	Por.č. 34, 60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90 Záložné právo v prospech SANUS Real,s.r.o., Seberíniho 9, Bratislava, IČO: 36 318 604, podľa V 6851/19 zo dňa 8.8.2019 na nehnut. nebytový priestor iný nebytový priestor č.305/III., o.č.0 v podiele 12131/14111 a k spoluvl.podielu 158253/957300 na spoloč.častiach, zariadeniach domu a pozemku - 3224/2019, - 606/22, - 3997/22, - 5783/22, - 1497/23, - 359/24

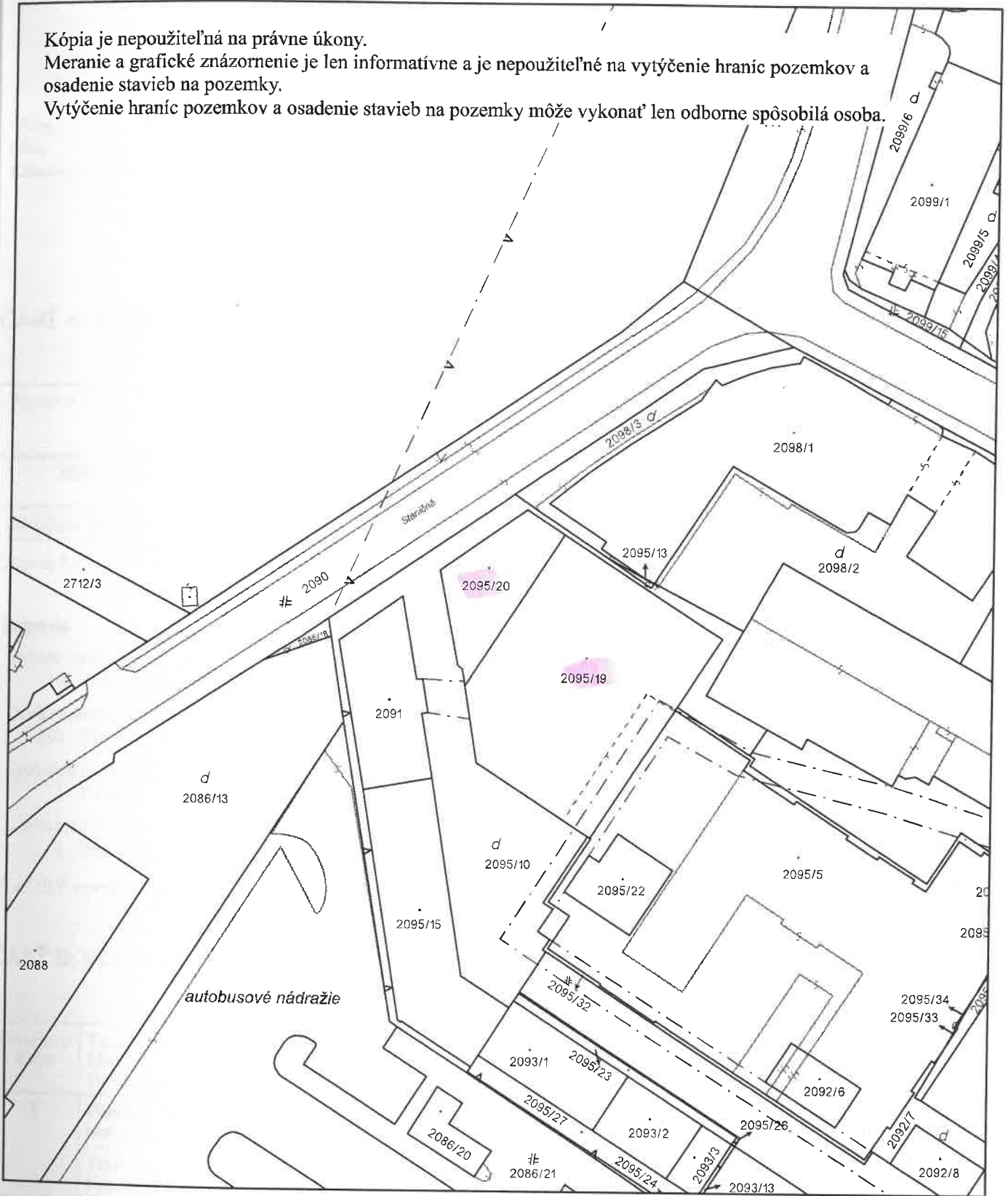
-	<p>Por.č. 34,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90</p> <p>Zákonné záložné právo podľa §15 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na nehnut. nebytový priestor iný nebytový priestor č.305/III., o.č.0 v podiele 12131/14111 a k spoluvl.podielu 158253/957300 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemkoch podľa Z 3528/20 - 2585/2020, - 606/22, - 3997/22, - 5783/22, - 359/24</p>
-	<p>Por.č. 35,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59</p> <p>Zákonné záložné právo podľa §15 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na nehnut. nebytový priestor iný nebytový priestor č.406/IV., o.č.0 v 1/1 a k spoluvl.podielu 87565/957300 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemkoch podľa Z 3528/20 - 2585/2020, - 2993/21, - 4462/21, - 4535/21, - 4537/21, -1084/23, - 359/24</p>
<b>Vlastník poradové číslo 33</b>	<p>Záložné právo v prospech COOP Jednota Nitra, SD, Štefánikova 54, 949 01 Nitra, IČO: 00 168 874, podľa V 3797/19 zo dňa 30.05.2019 na nebytový priestor č.206/II., o.č.0 v podiele : 12381/14111 a spoluvlastnícky podiel : 158253/957300 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku - 2190/19</p>
<b>Vlastník poradové číslo 33</b>	<p>Záložné právo v prospech SANUS Real,s.r.o., Seberíniho 9, Bratislava, IČO: 36 318 604, podľa V 6851/19 zo dňa 8.8.2019 na nehnut. nebytový priestor iný nebytový priestor č.206/II., o.č.0 v podiele 12131/14111 a k spoluvl.podielu 158253/957300 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku - 3224/2019</p>
<b>Vlastník poradové číslo 33</b>	<p>Zákonné záložné právo podľa §15 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na nehnut. nebytový priestor iný nebytový priestor č.206/II., o.č.0 v podiele 12381/14111 a k spoluvl.podielu 158253/957300 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemkoch podľa Z 3528/20 - 2585/2020</p>

**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 Nitra	Obec Nitra	Katastrálne územie Nitra
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 2095/20		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	20.5.2024 21:19:31	Bez autorizácie	
Údaje platné k	17.5.2024 18:00:00		

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 403 Nitra  
 Obec : 500011 Nitra  
 Katastrálne územie : 839914 Nitra

Dátum vyhotovenia : 20.5.2024  
 Čas vyhotovenia : 21:36:24  
 Údaje platné k : 17.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3880 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2095/10	1500	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

203 Pamiatková zóna

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY nevyžiadané.

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Plandora Ján r. Plandora, Ing., Martinská dolina 95, Nitra - Zobor, PSČ 949 01, SR, Dátum narodenia: 24.06.1955</b>	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 6849/2019 -3221/19		
Kúpna zmluva V 1174/21 - 1059/2021 (C KN parc.č. 2092/8, predajňa - koberce s.č. 2116 na parc.č. 2092/8)		
Iné údaje: Geom.plán č. 13/2015, Žiadosť R 263/2017 - 1014/17 (C KN parc.č. 2095/1)		
Právo prechodu peši aj autom po parc.č.2095/1, 2095/3, 2095/10 a 2095/11 pre vlastníka parc.č.2092/8 -1886/99, V 5243/20 - 2976/20, - 1059/21		
Poznámky: Bez zápisu		

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu cez P.C.2095/1,2095/3 peši aj autom pre vlastníka P.C.2093/6 LV.C.4328 podľa V 1300/95 - 513/95, V 4855/12- 2567/12
Vlastník poradové číslo 1	Pod V 1671/96 vzniká vecné bremeno práva prechodu cez parc.č.2095/1 a 2095/3 pre vlastníka parc.č.2093/4 LV 4530, V 1671/96 - 745/96, V 4855/12- 2567/12
Vlastník poradové číslo 1	Pod V 1920/96 vzniká vecné bremeno - práva prechodu cez parc.č.2095/1, 2095/3 pre vlastníka parc.č.2093/2 LV 4566 peši a autom, V 1920/96 - 968/96, V 4855/12-2567/12
Vlastník poradové číslo 1	Pod V 3386/97 vzniká vecné bremeno právo prechodu peši a autom cez pozemky p.č.2095/1, 2095/3, 2095/10 v celom rozsahu pre p.č.2093/5 , V 3936/06, V 4855/12 -587/98, 2567/12, - 1014/17
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu pešo aj autom po parc.č.2095/1 ,2095/3, 2095/10 pre vlastníka parc.2092/8 -V 2189/99 -1886/99;
Vlastník poradové číslo 1	Právo prechodu cez p.č.2095/1,2095/3 peši aj autom pre p.č.2093/11 V 4330/99-2037/99, V 4855/12-2567/12
Vlastník poradové číslo 1	vecné bremeno-právo prechodu peši aj autom,osobným a nákladným cez p.č.2095/10 pre vlastníka p.č.2091-LV.Č.5281 v rozsahu vyznačenom v geom.pláne č.:109/99 podľa bodu IV a V zmluvy V 2872/99-2105/99
Vlastník poradové číslo 1	vecné bremeno cez p.č.2095/1,2095/3,2095/10, v prospech p.č.2095/5 -právo prechodu pešo aj autom v rozsahu GP č. 192/1999 a GP G1-254/19 podľa V 3883/99- 2108/99, V 5517/16- 2994/16, -3510/19
Vlastník poradové číslo 1	vecné bremeno cez p.č.2095/1,2095/3,2095/10 v prospech p.č.2095/5 -právo prechodu pešo aj autom v rozsahu GP č. 192/1999 a GP G1-254/19 podľa V 3884/99- 2109/99, V 6090/16 - 3127/16, -3510/19
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - právo prechodu peši a autom cez p.č.2095/10 v celom rozsahu uvedenej parcely v prospech vlastníka p.č.2095/15 podľa V 1633/2006 zo dňa 6.4.2006 - 4729/2006
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno-právo prechodu peši a autom cez p.č.2095/1 v prospech vlastníka p.č.2096 a stavby Hlavná budova s.č. 1484, podľa V 3936/2006 zo dňa 23.8.2006 - 6236/2006 X 148/2007 - 1441/2007
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve vlastníka rozost. nebyt.priestoru č.4/II. a spoluvl.podielu 32119/957300 na spol.časťiach,zariad.domu a pozemku,prechádzať a jazdiť motor. a nemotor.vozidlami po celom rozsahu p.č. 2095/10 podľa V 706/09, V 4855/12-397/09, 2567/12
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu pešo alebo motor.prostriedkami cez pozemok CKN p.č. 2095/10 v celom rozsahu v prospech vlast.nehn.:stavba s.č. 1766 na p.č.2093/6,stavba s.č.2125 na p.č.2093/11(LV 5275) podľa V 3307/11, V 4855/12-2184/11, 2567/12
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno-právo prechodu a prejazdu pešo a mot.prostriedkami cez CKN p.č.2095/3,2095/10 v celom ich rozsahu v prospech vlast.nehn.CKN p.č.2095/24,2095/23,2093/3,2093/1 spolu so stavbou-predajne(LV 7394),podľa V 5860/12-3094/12
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech SANUS Real,s.r.o., Seberíniho 9, Bratislava, IČO: 36 318 604, podľa V 6851/19 zo dňa 8.8.2019 na nehnut. reg.,,C" parc.č.2094, 2095/1, 2095/3, 2095/4, 2095/10, 2095/15, stavby: obchod.dom INTERIÉR s.č.2658 na p.č.2095/15, objekty služieb s.č.2713 na p.č.2094 - 3224/2019

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



# Parcela registra C, 2095/19

Nitriansky r. Nitroa - Nitroa - K. J. Nitroa



Stavba ...



# MESTO NITRA, Štefánikova trieda 60

Číslo: SP 29410/2008-003-Ing. Vy  
SP 4361/2009-003-Ing. Vy

V Nitre dňa 19.03.2009

Ing. Ján Plandora - POLYGÓN  
Coboriho 1  
949 01 Nitra

Vec: **Kolaudačné rozhodnutie**

## KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mesto Nitra ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) prerokoval návrh stavebníka: **Ing. Ján Plandora - POLYGÓN so sídlom Coboriho 1 Nitra**, v konaní zastúpený splnomocneným zástupcom Ing. Petrom Starovičom, bytom Dunajská 7, Nitra, zo dňa 17.12.2008, návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia stavby spôsobilaj na samostatné užívanie (novostavby) „**Prestavba a dostavba areálu POLYGÓN**“, Coboriho/Cintorínska ul., areál Polygón Nitra, stavebných objektov: **SO – 203 - C – Nadúrovňové parkovisko – Autopark Polygón obchodný dom, SO 01 – Nadstavba bytov autopark Polygón, SO 02 – Splašková a dažďová kanalizácia, SO 03 – zemná el. káblová prípojka NN, SO 04 – Sadové úpravy, SO – 301 – Areálový vodovod, SO – 403 – Zaolejovaná kanalizácia, SO – 404 – Odlučovač olejov, SO – 501 – Areálový rozvod plynu do navrhovaných kotolní, SO – 603 – Vnútroareálový silnoprúdový rozvod elektrickej energie, a prevádzkových súborov: PS 100 – Technológia kotolne**, pre ktorú bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby (zmena územného rozhodnutia) vydané Mestom Nitra č. SP 18340/2005-014-Ing. Ko, zo dňa 24.01.2006, právoplatné dňa 23.03.2006 stavebné povolenie č. 4721/2006-007-Ing.Za zo dňa 08.06.2006, právoplatné 06.07.2006 dodatočné povolenie nepovolených zmien stavby a povolenie zmeny stavby pred dokončením č. SP 24466/2007//SP 2587/2008 – 007 – Ing. Vy zo dňa 07.03.2008, v kolaudačnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania postupom podľa § 80 stavebného konania a posúdil postupom podľa § 81 až 81b stavebného zákona.

Na základe výsledkov kolaudačného konania stavebný úrad podľa § 82 stavebného zákona a § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z. z.

**povoľuje užívanie stavby**

**„Prestavba a dostavba areálu POLYGÓN“**

*- Coboriho/Cintorínska ul., areál Polygón Nitra -*

v rozsahu stavby:

*A/ stavebných objektov :*

**SO – 203 - C – Nadúrovňové parkovisko – Autopark Polygón obchodný dom:**

**SO 01 – Nadstavba bytov autopark Polygón:**

**SO 02 – Splašková a dažďová kanalizácia:**

**SO 03 – zemná el. káblová prípojka NN:**

**SO 04 – Sadové úpravy:**

**SO – 301 – Areálový vodovod:**

**SO – 403 – Zaolejovaná kanalizácia :**

**SO – 404 – Odlučovač olejov :**

**SO – 501 – Areálový rozvod plynu do navrhovaných kotolní :**

**SO – 603 – Vnútroareálový silnoprúdový rozvod elektrickej energie :**

*B/ prevádzkových súborov :*

**PS 100 – Technológia kotolne :**

na pozemku: parc. č. 2095/19 novovytvorená parcela, odčlenená z parc. č. 2095/10,  
katastrálne územie: Nitra;  
Stavba sa bude užívať na:  
účel stavby: pozemná stavba, nebytová budova – budova pre kryté parkovisko  
obchod, služby, bytové priestory  
charakter stavby: stavba trvalá

Stavba obsahuje:

A/ *stavebných objektov*:

**SO – 203 - C – Nadúrovňové parkovisko – Autopark Polygón obchodný dom:**

- parc.č. 2095/19 k. ú. Nitra;
- navrhovaný objekt je riešený ako štvorpodlažný z časti podpivničený s rovnou konštrukciou strechy
- nosnú konštrukciu celého objektu tvorí oceľobetónový monolitický skelet,
- objekt pozostáva z dvoch samostatných a navzájom komunikačne prepojených celkov: obchodné priestory prístupné od Coboriho ulice a parkovací objekt otvoreného charakteru prístupný z areálu Polygón;
- časť obchodných priestorov tvoria tri nadzemné podlažia a jedno podzemné pod časťou pôdorysu;
- jednotlivé podlažia sú prístupné doskovým trojramenným schodiskom, na jednotlivých podlažiach sú navrhnuté predajné priestory a hygienické priestory pre zamestnancov predajní;
- časť parkovacích priestorov tvoria štyri nadzemné podlažia, navzájom oproti sebe posunuté o polovicu konštrukčnej výšky; na sprístupnenie jednotlivých podlaží sú pre automobily navrhnuté priame komunikačné rampy, pre chodcov je navrhnuté samostatné schodisko pri vjazde do objektu, odstavné plochy sú navrhnuté na kolmé parkovanie so stredovou komunikáciou;
- max. pôdorysné rozmery objektu sú 43,58 x 43,50 m, max. výška objektu je +11,28 m od 0,000 = 146,6 m. n. m., parkovisko má navrhnutú kapacitu 200 parkovacích miest, inštalácie ZTI, UK, elektroinštalácia, vzduchotechnika, bleskozvod;
- stavebnotechnické riešenie vyvolá menšie búracie a demontážne práce a to vybúranie zámkovej dlažby, stávajúceho parkoviska a oporného múrika, odstránenie časti asphaltovej komunikácie pri realizácii vnútroareálových prípojk;

**SO 01 – Nadstavba bytov autopark Polygon:**

- parc. č. 2095/19 k. ú. Nitra;
- objekt predstavuje stavebné úpravy a nadstavbu SO – 203 – C nadúrovňové parkovisko
- stavebné úpravy:
  - v stropoch existujúcej konštrukcie nadzemného parkoviska: prerazenie otvorov pre zvody splaškovej kanalizácie, vodovodného potrubia;
  - navýšenie podlažnosti na 6 NP
- dispozícia:
  - 23 bytových jednotiek a dva kancelárske priestory
- vnútorné rozvody ZTI, EL, UK, plynoinštalácie napojené na SO 501;
- PO, bleskozvod, nový malý zdroj znečistenia ovzdušia - kondenzačné plynové kotle Viesemann Vitodens 200 pre každý byt;
- maximálna výška nadstavby: hrebeň strechy +14,750 m od ± 0,000=145,4m. n. m.;

**SO 02 – Splašková a dažďová kanalizácia:**

- parc. č. 2095/19, k. ú. Nitra;
- splaškové dopadové vody budú zvedené zvislými zvodmi v rámci objektu SO 01, na najnižšom podlaží sa pripojí aj dažďová kanalizácia zo strechy objektu a spolu sa napoja na jednotnú areálovú kanalizáciu
- PVC rúry DN 150, hrdlované 2, 3, 5 m tesniace pomocou tesniacich gumových krúžkov

**SO 03 – zemná el. káblková prípojka NN:**

- parc. č. 2095/10, 2095/19, 2095/1 k. ú. Nitra;
- samostatný káblový vývod NAYY-J 4x240 mm<sup>2</sup> z existujúcej kioskovej transformovne TBSV 22/0,42/0,242 kV, 630kVA, uložený v zemi, v kábelovode a ukončený v rozpojovacej istiacej skrini SR 4, osadenej do steny objektu. Celková dĺžka cca 145 m

**SO 04 – Sadové úpravy:**

- parc. č. 2095/19, k. ú. Nitra;
- extenzívna zelená strecha na 5. NP, v átriu medzi pavlačami, vysadená trávnikom, rozchodníkmi a suchomilnými trvalkami

**SO - 301 - Areálový vodovod:**

- parc. č. 2095/19 k. ú. Nitra;
- areálová vodovodná prípojka - HDPE D 63. ( DN 50 ) PN 10 - dĺžka 22,0 m napojená z jestvujúceho areálového rozvodu vody;

**SO - 403 - Zaolejovaná kanalizácia :**

- parc. č. 2095/19 k. ú. Nitra;
- zaolejovaná areálová kanalizácia dažďových vôd z PVC DN 200 - dĺžka 13,0 m na stoke sú navrhnuté tri typizované revízne šachty a odlučovač ropných látok;
- splašková kanalizácia PVC DN 200 dĺžka 6,0 m zaústená do jestvujúcej areálovej kanalizácie;

**SO - 404 - Odlučovač olejov :**

- parc. č. 2095/19 k. ú. Nitra;
- navrhovaný odlučovač ropných látok je osadený na výstupe zaolejovanej kanalizácie parkovísk, slúži na prečistenie dažďových vôd z plôch parkovísk pred ich odvedením do jednotnej kanalizačnej siete, menovitý výkon ORL je 15,0 l/s a výstupné hodnoty vyčistenej vody na odtoku predstavujú menej ako 0,5 mg/l NEL;

**SO - 501 - Areálový rozvod plynu do navrhovaných kotolní :**

- parc. č. 2095/19 k. ú. Nitra;
- napojenie z jestvujúceho areálového STL plynovodu DN 80. PN 1, ktorý je vedený v komunikácii pri objekte, k objektu bude vybudovaná STL plynová prípojka z rúr oceľových DN 32 dĺžky 6,0 m ukončená hlavným uzáverom plynu - guľovým kohútom s izolačným spojom CIM 416 - DN 32, PN 16 v skrinke RaM plynu vytvorenej na obvodovej stene objektu;
- od BAP bude vedené NTL plynové potrubie DN 40 z ocel. rúr po obvodovej stene do kotolne k plynovému kotlu v I.P.P.;

**SO - 603 - Vnútroareálový silnoprúdový rozvod elektrickej energie :**

- parc. č. 2095/19 k. ú. Nitra;
- vybudovanie vnútroareálového silnoprúdového rozvodu el. energie k objektu káblami AYKY;

*B/ prevádzkových súborov :*

**PS 100 - Technológia kotolne :**

- parc. č. 2095/19 k. ú. Nitra;
- vykurovanie objektu SO - 203 - C bude zabezpečené z domovej teplovodnej kotolne na spaľovanie zemného plynu kondenzačným kotlom 60 kW umiestneným v samostatnej miestnosti suterénu, odvod

**1. Pre užívanie stavby stavebný úrad stanovuje podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona tieto podmienky:**

- 1.1. užívať stavbu na účel, určený v tomto rozhodnutí;
- 1.2. udržiavať stavbu v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) v dobrom technickom stave tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarnych a hygienických porúch, alebo problémov, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť;
- 1.3. zabezpečiť vykonávanie prevádzkových revízií správ a odborných prehliadok zariadení v predpísaných termínoch v zmysle príslušných STN a vyhlášok;
- 1.4. predmetom kolaudačného rozhodnutia je len časť stavby uvedená vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia, po dokončení ostatných objektov stavby je stavebník povinný požiadať stavebný úrad resp. špeciálny stavebný úrad o vydania kolaudačného rozhodnutia.

**2. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov:**

**2.1. MsÚ Nitra, odd. komunálnych činností a životného prostredia č. 1426/0KČaŽP/2009 - 11.02.2009**

- Upozorňujeme prevádzkovateľa na plnenie vybraných povinností vyplývajúcich z platných právnych predpisov vo veciach ochrany ovzdušia;
- odvedenie spalín bude po celý čas prevádzky vertikálne min. 4 m nad terénom s minimálnym 0,4 m prevýšením nad strechou;
- pri každej zmene v technológii s vplyvom na množstvo a zloženie emisií požiadať o súhlas orgán ochrany ovzdušia,
- Prevádzkovateľ zdroja znečisťovania ovzdušia každoročne najneskôr pred začiatkom vykurovacieho obdobia vykoná kontrolu a revíziu nastavenia horákov.

## 2.2. Inšpektorát práce Nitra, č. 138/32/2009 - 26.01.2009

- V elektrickom rozvážači na I. NP sa nenachádza jednopólová schéma zapojenia, čo je v rozpore s § 6 ods.1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- V priestoroch objektu stavby na VI. NP nie sú označené únikové cesty bezpečnostným označením, čo je v rozpore s § 6 ods.1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 2 ods. 1 § 3 NV SR č. 387/2006 Z. z.
- Prekážky na II.NP (stĺpy) nie sú označené predpísaným bezpečnostným označením, čo je v rozpore s § 6 ods.1 písm. a) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 2 ods. 1, § 3 príloha č. 5 bod 1. NV SR č. 387/2006 Z. z.
- Komunikácie v priestoroch parkovacích plôch na IV. NP nie sú vybavené dopravným značením, čo je v rozpore s § 6 ods.1 písm. a) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 20 ods.5 vyhl. SÚBP č. 591/1982 Zb. v znení vyhl. SÚBP č.4841/1990 Zb.
- V 5 miestnostiach sklená výplň obvodovej steny v priestoroch kancelárií na I. a IV. NP nie je zabezpečená proti pádu osôb, čo je v rozpore s § 6 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov
- V 12 prípadoch jednotlivé schodišťové ramená schodišťa vedľa výťahu nie sú vybavené záchytným držadlom aspoň na jednej strane, čo je v rozpore s § 6 ods. 1 písm. a) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 17 ods.2 vyhl. SÚBP č. 591/1982 Zb. v znení vyhl. SÚBP č.4841/1990 Zb.
- Zábradlie na VI. NP vedľa výťahu má medzeru medzi pochôdnou plochou a zábradlovou výplňou širšiu ako 120 mm, čo je v rozpore s § 6 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov nedodržaním bezpečnostnej úrovne, ktorá vyplýva z STN 74 3305 čl. 35 bod c).

## 2.3. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru č. ORHZ - 55/2009 - 6.2.2009

- Montáž EPS, požiarnych stien a požiarnych uzáverov dokončiť do 30.3.2009

### 3. Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

- v kolaudačnom konaní účastníci konania nevzniesli žiadne námietky a pripomienky.

Stavbu možno začať užívať až po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

V súlade s ustanoveniami § 130 stavebného zákona, vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania; pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu.

### Odôvodnenie

Dňa 17.12.2008 podal stavebník: **Ing. Ján Plandora - POLYGOŇ so sídlom Coboriho 1 Nitra**, v konaní zastúpený splnomocneným zástupcom Ing. Petrom Starovičom, bytom Dunajská 7, Nitra, na stavebný úrad Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia stavby spôsobilaj na samostatné užívanie (novostavby) „**Prestavba a dostavba areálu POLYGOŇ**“, Coboriho/Cintorínska ul., areál Polygón Nitra, stavebných objektov: **SO - 203 - C - Nadúrovňové parkovisko - Autopark Polygón obchodný dom, SO 01 - Nadstavba bytov autopark Polygon, SO 02 - Splašková a dažďová kanalizácia, SO 03 - zemná el. káblová prípojka NN, SO 04 - Sadové úpravy, SO - 301 - Areálový vodovod, SO - 403 - Zaolejovaná kanalizácia, SO - 404 - Odlučovač olejov, SO - 501 - Areálový rozvod plynu do navrhovaných kotolní, SO - 603 - Vnútroareálový silnoprádový rozvod elektrickej energie, a prevádzkových súborov: PS 100 - Technológia kotolne.**

Podľa § 80 stavebného zákona stavebný úrad oznámil začatie konania všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom a nariadil ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 27.01.2009. Súčasne ich upozornil, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom konaní, inak sa na ne neprihliadne. Na kolaudačné konanie prizval projektantov a zhotoviteľa. Z kolaudačného konania stavebný úrad spísal protokol podľa § 81a ods. 1 stavebného zákona.

Stavebný úrad má za to, že ostatní pozvaní účastníci konania a dotknuté orgány ktorí sa konania nezúčastnili, súhlasia s vydaním rozhodnutia.

Stavebný úrad v konaní zistil, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Skutočné realizovanie stavby a jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem,

nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie, pri užívaní bude zachovaná bezpečnosť práce a technických zariadení.

V kolaudačnom konaní účastníci konania nevzniesli žiadne námietky a pripomienky.

Z predložených dokladov vyplýva, že stavba je schopná užívania.

Na základe požiadavky SPP distribúcia vo vyjadrení č. 8026030408, prílohe k zmluve o pripojení a na základe spresnenia pri uzatváraní zmluvy o prevode plynového zariadenia stavebný úrad počas konania, stavebný úrad SO 16 rozčlenil na distribučný SO 16 01 a pripojovací SO 16 02 plynovod a tak aj bol tento objekt stavby skolaudovaný.

Ku kolaudačnému konaniu stavebník predložil :

- projektovú dokumentáciu overenú v stavebnom konaní;
- 2 x projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia autor: Ing. arch. Zelenický
- doklad o zaplatení správneho poplatku
- územné rozhodnutie o umiestnení stavby (zmena územného rozhodnutia) vydané Mestom Nitra č. SP 18340/2005-014-Ing. Ko, zo dňa 24.01.2006, právoplatné dňa 23.03.2006
- stavebné povolenie č. 4721/2006-007-Ing.Za zo dňa 08.06.2006, právoplatné 06.07.2006
- dodatočné povolenie nepovolených zmien stavby a povolenie zmeny stavby pred dokončením č. SP 24466/2007//SP 2587/2008 - 007 - Ing. Vy zo dňa 07.03.2008
- splnomocnenie na zastupovanie
- Záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva HZP/A/2009/00281 - 20.2.2009
- Stanovisko Okresného hasičského a záchranného zboru č. ORHZ - 55/2009 - 6.2.2009
- Záväzné stanovisko Inšpektorátu práce Nitra č. 2807/674/2008/K - 20.06.2008
- Zápis o odovzdaní a prevzatí stavby
- GP 117/2007 zo dňa 15.05.2007 (Vladimír Trebatický, Sereď) overený správou katastra Nitra pod č. 852/07 dňa 18.05.2007, GP 247/2007 zo dňa 23.05.2008 (Vladimír Trebatický, Sereď), overený správou katastra Nitra pod č. 1157/08 dňa 04.06.2008
- Vyjadrenia dotknutých orgánov, protokoly, certifikáty, doklady v zmysle prílohy protokolu č. SP 29410/2008-003-Ing. Vy zo dňa 27.01.2009

Predmetom kolaudačného rozhodnutia je len časť stavby uvedená vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Na základe výsledkov konania stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

#### Poučenie

Podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia účastníkov konania. Odvolanie sa podáva na **Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, Nitra.**

V zmysle § 244 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov je toto rozhodnutie preskúmateľné súdom až po nadobudnutí právoplatnosti a využití všetkých riadnych opravných prostriedkov.

Jozef Dvonč  
primátor mesta

**Doručí sa účastníkom konania – č. SP 29410/2008/4361/2009-004- Ing. Vy – 19.03.2009:**

1. Ing. Ján Plandora, Dolnohorská 2939/39, Nitra

**Doručí sa dotknutým orgánom:**

2. Inšpektorát práce, Jelenecká 49, 949 01 Nitra

3. Technická inšpekcia a. s., pracovisko Nitra, Mostná 66, P. O. Box 29 B, 949 01 Nitra

4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Štefánikova 58, Nitra

5. OR HaZZ, Dolnočermánska 64, Nitra

6. Krajský pamiatkový úrad v Nitre, Hradné námestie 8, 949 01 Nitra

7. Západoslovenská vodárenská spoločnosť a. s., OZ Nitra, Za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra

8. Západoslovenská energetika a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava

9. T-Com, PO BOX 4 974 08 Banská Bystrica

10. Orange Slovensko a.s. Prievozska 6/A, 821 09 Bratislava

11. RNDr. Vladimír Palčák, SATRO s.r.o., Polianky 9, 844 37 Bratislava

12. T-Mobile Slovensko, a.s., Vajnorská 100/A, 831 03 Bratislava

**Prizvaní:**

13. Ing. arch. Tibor Zelenický, Farská 37, 949 01 Nitra

14. Ing. Ivan Pálffy, Murániho 25, 949 11 Nitra

15. Jiří Slezák, Priechodná 37, 949 01 Nitra

16. Ing. Štefan Furda, Štiavnická 20, 949 01 Nitra

17. Eva Ostertágová, Nábřežie mládeže 83, 949 01 Nitra

18. IPROS s. r. o., Ing. Zdeněk Droběna, Kasalova 22, 949 01 Nitra

19. Ing. arch. Peter Reháč, Fraňa Mojtu 34, 949 01 Nitra

20. splnomocnený zástupca Ing. Peter Starovič, Dunajská 7, 949 11 Nitra

24. MAR. 2009

*[Handwritten signature]*

Zmeny oproti pôvodnému projektu a ich zdôvodnenie :

Pôvodný projekt: „Nadstavba bytov, Autopark Polygon „, na ktoré bolo vydané dodatočné povolenie rozostavanej stavby a zmena rozostavanej stavby pred dokončením dňa 7.3 2008, nadobudlo právoplatnosť 21.4. 2008.

Zastavaná plocha ani výška objektu sa oproti pôvodnému projektu nemenila.

Pôvodný zámer, vytvoriť nad poschodovým parkoviskom byty sa nemenil. Nemenil sa ani charakter bytového komplexu- v strede ktorého je vytvorené átrium o rozlohe cca 300m<sup>2</sup>.

Okolo átria sú umiestnené byty, na 5.NP / 1.podlažie bytov/ je vstup do bytov z polo zakrytých pavlačí, ako v pôvodnom projekte. Na tomto podlaží je jedna zmena: Namiesto bytu 5.4., veľkého 4izbového bytu vznikli tri menšie bytové jednotky- dve garzonky 5.11, 5.12 a dvojizbový byt 5.12. Zároveň sa čiastočne zmenšilo átrium- z dlhšej strany sa ubralo cca 2,5m.

Na 6.NP, /2.podlažie bytov/ sú nasledujúce zmeny:

1, V pôvodnom projekte bola východná časť bytového komplexu na 6.NP identická s 5NP.

Bolo tam 5 trojizbových a 1 dvojizbový byt. Nakoľko o veľké 3izbové byty nebol záujem počas realizácie sme urobili zmenu. Spojovaciú chodbu- polootvorenú pavlač sme preložili do stredu, ako chodbu medzi dva rady bytov. Takto sme namiesto štyroch trojizbových bytov vytvorili 4 väčšie dvojizbové byty, 3 menšie dvojizbové byty a jednu garzonku.

2, V pôvodnom projekte nad pôvodným bytom 5.4. bola už len rovná strecha.

V záujme zlepšenia celkovej ekonomickej návratnosti stavby, keď len samotná stavba

4podlažného parkoviska stála takmer 35mil sk a návratnosť je veľmi dlhodobá, sme nad touto časťou vytvorili identické byty ako na 5.NP- dve garzónky a jeden 2izbový byt.

Umiestnenie schodísk a ostatné komunikačné chodby zostali oproti pôvodnému projektu nezmenené.

Zmenou projektu sme namiesto pôvodnej skladby 16bytov z toho:

Jeden 4izbový

Dvanásť 3izbových

Dva 2izbové

Jeden 1izbový

Vytvorili sme novú skladbu 25 bytových jednotiek z toho :

Dvoje kancelárskych priestorov

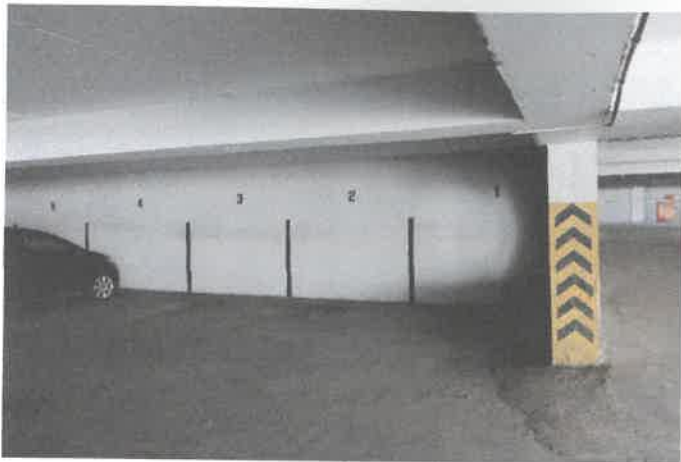
Päť 3izbových

Trinásť 1 až 2izbových

Päť garsoniek

Zmenou sme vytvorili 7bytových jednotiek navyše, hlavne pre starších ľudí a mladšie rodiny





## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach : Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910312.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 122/2024.

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

.....  
Ing. Andrea Bothová

