

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

Evidenčné číslo : 912281

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

Číslo spisu (objednávky) : HP028/25/11A zo dňa 16.04.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 104/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 1 v obytnom dome so súp. č. 2348, jeho podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu so súp. č. 2348 na pozemku s parc. č. 2881, spoluvlastníckeho podielu k pozemku s parc. č. 2881 v kat. ú. Komárno, obec Komárno, okres Komárno, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 27 (dvadsaťsedem) - (z toho 9 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 (štyri)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 16.04.2025 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na výpise z listu vlastníctva č. 7945 pre kat. ú. Komárno, obec Komárno, okres Komárno, a to:

- bytu č. 1 v obytnom dome so súp. č. 2348, jeho podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu
- spoluvlastníckeho podielu k pozemku s parc. č. 2881

2. Účel znaleckého posudok:

- zriadenie záložného práva a uzatvorenie záložnej zmluvy

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

13.05.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.06.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a.) Dodané zadávateľom:

- Nie sú

b.) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7945 čiastočný, zo dňa 23.06.2025, pre kat. ú. Komárno, obec Komárno, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu 2881, zo dňa 23.06.2025, pre kat. ú. Komárno, obec Komárno, okres Komárno, vyhotovený automatizovaným spôsobom z ISKN, cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Potvrdenie o začatí užívania stavby, vydané Mestským úradom Komárno, sociálnym a správnym odborom, oddelením evidencie pod číslo: 88/RE/2014-HE zo dňa 16.05.2014
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavieb, tvoriacich predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 1. Q roku 2025 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.topreality.sk; www.byty.sk;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 65/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v znení neskorších zmien a doplnkov
- Zákon č. 162/1996 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov)
- Opatrenie Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z. z. , ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Vyhláška č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

pocívom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

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

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

kde

M - počet merných jednotiek, m² zastavanej plochy (rozostavaný rodinný dom), m dĺžky (inžinierske siete)

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre ohodnocovaný objekt vrátane príslušenstva (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline ISBN 80-7100-827-3

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 1. štvrtroku 2025 publikované na stránkach USI ŽU Žilina.

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vzhľadom na použitý katalóg („Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ Žilinská univerzita, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3) sa východisková hodnota vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží rodinného domu. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedeného katalógu t.j. kv je zohľadnený pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa.

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby.

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu na m² zastavanej plochy nevstupuje do výpočtu.

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy je súčasťou tvorby rozpočtového ukazovateľa.

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov)

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

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

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu). Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním bolo možné vykonať v čase vypracovania znaleckého posudku, pretože pre daný typ nehnuteľnosti mal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie (byty s obdobným vybavením). Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 1. Q/2025. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

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

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania:

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

1. ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
2. polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
3. fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = OZ/k \text{ [€]}$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok], k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 7945 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 23.06.2025 pre kat. ú. Komárno, obec Komárno, okres Komárno, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje :

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2881	845	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

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
2348	2881	9	OBYT.DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 13	Poschodie prízemie	Číslo bytu 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6987/457762
Súpisné číslo 2348	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
64	Takács Frigyes r. Takács, Pávia ul. 2348/13, Komárno, PSČ 945 01, SR, Dátum narodenia: 10.08.1999		1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-873/2023 z 30.03.2023, R-378/2023 - zmena trval.pobytu		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnutelnosti
Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.HP028/25/06A zo dňa 16.04.2025 v prospech záložného veriteľa: Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby, na pozemok registra C KN parcela číslo 2881 a na byt č.1, prízemie, vchod č.13 v bytovom dome so súp.č.2348 na pozemku registra C KN parc.č.2881 (vo vlastníctve: Takács Frigyes r.Takács, nar.10.08.1999 v podiele 1/2 a Szépe Anilla r.Szépe, nar.29.03.2000 v podiele 1/2), podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti: 6987/457762, (V-743/2023), P-221/2025,			-
79	Szépe Anilla r. Szépe, Pávia ul. 2348/13, Komárno, PSČ 945 01, SR, Dátum narodenia: 29.03.2000		1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-873/2023 z 30.03.2023, R-379/2023 - zmena trval.pobytu		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnutelnosti
Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.HP028/25/06A zo dňa 16.04.2025 v prospech záložného veriteľa: Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby, na pozemok registra C KN parcela číslo 2881 a na byt č.1, prízemie, vchod č.13 v bytovom dome so súp.č.2348 na pozemku registra C KN parc.č.2881 (vo vlastníctve: Takács Frigyes r.Takács, nar.10.08.1999 v podiele 1/2 a Szépe Anilla r.Szépe, nar.29.03.2000 v podiele 1/2), podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti: 6987/457762, (V-743/2023), P-221/2025,			-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Titul nadobudnutia – nepriradené

Výmaz zál.pr. Z-2055/04, Z-2054/04

Výmaz zál.pr. Z-3824/04

Výmaz zál.pr. Z-3825/04

výmaz zál.práva Z-908/08.

Prešetrenie vlastníkov v databáze Z-2158/08

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 64, 79	Zákonné záložné právo Z-5731/2019 v zmysle ust. § 15 ods.1 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov na zabezpečenie pohľadávky v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome so súp. č. 2348 na pozemku registra C KN parc. č. 2881, pozemok parc."C" č. 2881 na byt č. 1, prízemie, vchod č.13, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6987/457762.
Vlastník poradové číslo 64, 79	Záložné právo V-743/2023 z 20.03.2023 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, č. zmluvy: 001/450381/23-001/000 na pozemok parc. "C" č. 2881, na byt nachádzajúci sa v bytovom dome so súp. č. 2348, postavenom na parc. "C" č. 2881, byt č. 1, prízemie, vchod: 13, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6987/457762, na podiel 1/2 vlastníka: Takács Frigyes r.Takács, nar. 10.08.1991 a na podiel 1/2 vlastníka: Szépe Anilla r.Szépe, nar. 29.03.2000, v.z.869/2023.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 13.05.2025, za účasti vlastníka nehnuteľnosti a znalca. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 13.05.2023.

d.) Technická dokumentácia:

Zadáateľom znaleckého posudku nebola dodaná projektová dokumentácia ani stavebná dokumentácia bytu č. 1, vchod č. 13 v obytnom dome so súp. č. 2348. Skutkový stav hodnotenej nehnuteľnosti vrátane dispozície bol zistený meraním a obhliadkou na tvare miesta a nákres je uvedený v prílohe posudku. Znalec zabezpečil doklad preukazujúci vek stavby, t.j. potvrdenie o veku.

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

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 13.05.2025, ako aj následné porovnanie predloženej právnej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní boli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia čiastočne nie je v súlade so skutkovým stavom.

V prípade obytného domu so súp. č. 2348 na pozemku s parc. č. 2881 som zistil, že má osem nadzemných podlaží a je úplne podpivničený - podzemné podlažie. V podpivničení sú rozvody ústredného kúrenia, kanalizácie, vody a spoločné priestory. Na 1. až 8. nadzemnom podlaží sú po 2 bytoch. Hodnotený byt je na liste vlastníctva č. 7945 zapísaný na prízemí. V skutočnosti sa však predmetný byt č. 1 sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží. Pri tváromiestnej obhliadke som zistil, že v danom vchode č. 13 sa nachádza iba jeden byt č. 1, a je to práve tento byt, ktorý ohodnocujem.

Predmet znaleckého posudku tvorí byt č. 1 vchod č. 13, v obytnom dome so súp. č. 2348 na pozemku s parc. č. 2881 v kat. ú. Komárno, obec Komárno, a je zapísaný v katastri nehnuteľností. Technická dokumentácia nehnuteľnosti - bytu č. 1 - objednávateľom nebola predložená, preto pri stanovení všeobecnej hodnoty predmetného bytu budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke. Nehnuteľnosť - byt č. 1 - bola nadobudnutá prevodom so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu so súp. č. 2348 a spoluvlastníckym podielom k pozemku s parc. č. 2881 vo výške 6987/457762.

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

- byt č. 1 v obytnom dome so súp. č. 2348 na pozemku s parc. č. 2881 v kat. ú. Komárno
- vlastnícky podiel k pozemku s parc. č. 2881 v kat. ú. Komárno vo výške 7184/457762

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

- 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):

- podľa platného územného plánu mesta Komárno, pozemky k dátumu ohodnotenia sa nachádzajú v zastavanom území mesta, v obytnej polohe; urbanistický obvod 09, regulačný blok: 9.22, funkčné využitie: obytné územie - prevaha bývania v bytových domoch - nad 4. NP. Územný plán je prístupný na webovej stránke <https://komarno.sk/mesto-2/o-meste/buducnost/uzemny-plan-mesta/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 1 v obytnom dome so súp. č. 2348 na pozemku s parc. č. 2881 v kat. ú. Komárno

POPIS

Budova obytného domu so súp. č. 2348, sa nachádza na pozemku s parc. č. 2881 v katastrálnom území Komárno, obec Komárno, na ulici Pávia, orientačné číslo 9, 11, 13, 15, 17, 19. Bola postavená koncom 70-tych rokov 20. storočia a je užívaná od roku 1977, zistené na základe potvrdenia o začatí užívania stavby, vydané Mestským úradom Komárno, sociálnym a správnym odborom, oddelením evidencie pod číslo: 88/RE/2014-HE zo dňa 16.05.2014. Jedná sa o budovu v zástavbe obytných domov, montovanú z veľkoplošných prefabrikovaných panelov, s ôsmimi nadzemnými podlažiami, úplným podpivničením (technické podlažie), plochou strechou. Budova má šesť samostatných vchodov, vchody sú vybavené osobnými výťahmi. V budove nie sú evidované nebytové priestory.

V obytnom dome sa nachádza celkom 96 bytov, v každom vchode 16.

Jedná sa o typ T 06 B pre oblasť Nitry. Budova je založená na železobetónových pásoch. Nosná konštrukcia je z plošných betónových panelových prvkov, obvodový plášť je realizovaný zo zavesených armovaných plynosilikátových (pórobetónových - krajská varianta Nitra) panelov hrúbky 0,24 m + kontaktné zateplenie (z roku 2012), s akrylátovou povrchovou úpravou. Stropná konštrukcia je z panelov hrúbky 0,15 m. Plochá strecha je riešená ako jednovrstvá so spádom vytvoreným z pórobetónových tepelnoizolačných panelov plných. Krytina strechy je z asfaltovaných privarovaných pásov + tepelná izolácia z minerálnej rohože hr. 0,05 m. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z obojstranne pozinkovaného plechu - úplné strechy, nové z roku 2012. Úprava vnútorných povrchov je vápenná dvojrvtvá omietka. Vnútorne keramické obklady nie sú. Schody sú vlastnou nosnou konštrukciou prefabrikované, s povrchom terazzo. Dvere sú nové plastové (vstupné), okná sú väčšinou taktiež vymenené za plastové. Povrchy podláh je prevážne keramické. Vykurovanie je pôvodné, s centrálnym diaľkovým dodaním tepla (vykurovacej vody) a teplej vody. Elektroinštalácia je pôvodná - svetelná ako i motorická. Bleskozvod je realizovaný. Vnútorný vodovod je z oceleového potrubia (pôvodné), kanalizácia - zvislé zvody - sú vyhotovené ako zliatinové. Odkanalizovaný je do mestského kanalizačného systému. V objekte je aj vnútorný rozvod NTL plynu len pre sporáky v kuchyniach. Vybavenie kuchýň je bežné - štandardné, tak isto v prípade vnútorných hygienických zariadení.

Meranie spotreby energie je zabezpečené priamo v každom byte, resp. celkovo v každom vstupe (vchode).

Byt č. 1 sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží budovy (prízemie), v stredovej sekcii. Pozostáva z troch obytných miestností a základného príslušenstva - kuchyňa, chodba, kúpeľňa, splachovací záchod a sklad. Byt bol počas užívania čiastočne rekonštruovaný v roku 2010. Steny bytu sú omietnuté - stierkové, obklady stien sú nové tak v kuchyni ako aj v kúpeľni. Nášľapná vrstva podlahy v obytných miestnostiach tvoria prevážne nové veľkoplošné laminátové parkety, v ostatných miestnostiach sú prevážne nové keramická dlažby, resp. z prilepenej PVC povlakovej krytiny. Okná na byte sú plastové s izolačným dvojsklom a opatrené vonkajšími plastovými roletami ako i vnútorným kovovým žaluzím; dvere sú hladké plné drevené dýhované do kazetových zárubní, vstupné dvere do bytu sú taktiež nové bezpečnostné, zvukovo izolované. Zariadenia zdravotnickej inštalácie sú všetky nové (vaňa plastové rohová a 2 kusy umývadiel), zariadenia kuchyne sú taktiež nové - odsávač par, drez oceleový nerezový, ako aj kuchynská linka na báze dreva. Inštalácie vedenia vody, kanalizácia ako i plynu sú nové z roku 2010. Radiátory sú pôvodné oceleové panelové. Inštalácie jadro je nové murované. Byt je napojený na verejný vodovod, rozvod elektriny, telefónu a káblového rozvodu televízie (rozvod je pod omietkou). Odkanalizovaný je do mestského kanalizačného systému. Byt je napojený na diaľkové ústredné vykurovanie a dodávku teplej úžitkovej vody. Meranie spotreby energie je zabezpečené priamo v byte, okrem merania elektrickej energie na chodbe.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Bytový dom bol postavený koncom 70-tych rokov 20. storočia. Je užívaný od roku 1977 na základe potvrdenia o začatí užívania stavby, vydané Mestským úradom Komárno, sociálnym a správnym odborom, oddelením evidencie pod číslo: 88/RE/2014-HE zo dňa 16.05.2014. Budem uvažovať zahájenie užívania od roku 1977. Pri miestnej obhliadke som zistil, že budova obytného domu so súp. č. 2881 je v dobrom technickom stave, zodpovedajúcom jej veku. Základy, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie budovy sú bez výrazných konštrukčných chýb, ktoré by mohli ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie bytov. Predpokladanú životnosť stavby, vzhľadom na technický stav zistený pri miestnej obhliadke - ktorý zodpovedá veku a konštrukčnému systému, vykonaným rekonštrukčným prácam, určujem na 90 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
predsieň	1,80*3,47	6,25
kuchyňa	3,02*3,47	10,48
záchod	1,16*0,81	0,94
izba	2,70*3,47	9,37
izba	3,45*3,47	11,97
izba	6,06*3,47	21,03
kúpeľňa	1,69*2,56	4,33
Výmera bytu bez pivnice		64,37
pivnica	2,23*2,26	5,04
Vypočítaná podlahová plocha		69,41

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Počet izieb:

3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,45
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	19,21
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,12
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,67
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,45
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,96
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,21
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,78
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,67
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,68
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,78
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,78
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,78
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výtťahy	2,00	1,00	2,00	1,78
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,14
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	4,63
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,07
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,14
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,34

26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,94
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,78
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,78
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,63
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	3,92
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,23
	Spolu	100,00		112,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 112,30 / 100 = 1,123$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,954 * 1,037 * 1,1230 * 1,02$$

$$VH = 1 527,85 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť'	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,45	1977	90	48	2,37
2	Zvislé konštrukcie	19,21	1977	90	48	10,25
3	Stropy	7,12	1977	90	48	3,80
4	Schody	2,67	1977	90	48	1,42
5	Zastrešenie bez krytiny	4,45	1977	90	48	2,37
6	Krytina strechy	1,96	2012	60	13	0,42
7	Klmpiarske konštrukcie	0,98	2012	60	13	0,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,21	2012	60	13	0,70
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,78	2012	50	13	0,46
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1977	0	0	0,00
11	Dvere	0,67	2012	50	13	0,17
12	Okná	6,68	2012	60	13	1,45
13	Povrchy podláh	0,45	1977	60	48	0,36
14	Vykurovanie	2,23	1977	50	48	2,14
15	Elektroinštalácia	1,78	2012	50	13	0,46
16	Bleskozvod	0,89	2012	50	13	0,23
17	Vnútorný vodovod	1,78	2012	50	13	0,46
18	Vnútorná kanalizácia	1,78	2012	50	13	0,46
19	Vnútorný plynovod	0,89	2012	50	13	0,23
20	Výťahy	1,78	2012	60	13	0,39
21	Ostatné	2,14	2012	50	13	0,56
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,63	2010	50	15	1,39
23	Vnútorné keramické obklady	1,07	2010	50	15	0,32
24	Dvere	2,14	2010	50	15	0,64
25	Povrchy podláh	3,34	2010	40	15	1,25
26	Vykurovanie	2,23	2010	50	15	0,67
27	Elektroinštalácia	2,94	2010	50	15	0,88
28	Vnútorný vodovod	0,98	2010	50	15	0,29

29	Vnútorná kanalizácia	0,98	2010	50	15	0,29
30	Vnútorný plynovod	0,45	2010	50	15	0,14
31	Ohrev teplej vody	1,78	2020	20	5	0,45
32	Vybavenie kuchýň	1,78	2010	20	15	1,34
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,63	2010	50	15	1,39
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,92	1977	80	48	2,35
35	Ostatné	2,23	2010	50	15	0,67
	Opotrebenie					40,98%
	Technický stav					59,02%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,527,85 \text{ €/m}^2 * 69,41 \text{ m}^2$	106 048,07
Technická hodnota	59,02% z 106 048,07 €	62 589,57

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Obytný dom so súp. č. 2348 s príslušenstvom nachádza na ulici Pávia, orientačné číslo 13, v okresnom meste Komárno, na pozemku s parc. č. 2881, medzi stavbami obdobných obytných domov so štandardným vybavením, na dobrom mieste na vybranom sídlisku v širšom centre mesta. V čase vykonania posudku dopyt po obdobnej nehnuteľnosti ako je ohodnocovaná nehnuteľnosť v danej lokalite je v rovnováhe porovnaní s ponukou. Obytný dom je prístupný z verejného priestranstva s parc. č. 2877 vo vlastníctve Mesta Komárno.

Obytný dom so súp. č. 2348 je v technickom stave zodpovedajúcom jeho veku, vyžaduje len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu sú obdobné objekty pre bývanie, objekty občianskej vybavenosti a služieb, základná škola a súkromné gymnázium. Príslušenstvo obytného domu tvoria spoločné priestory. Byt bol čiastočne rekonštruovaný, je so štandardným vybavením. Pracovné príležitosti v okolí sú v čase vykonania posudku dostatočné, v dosahu dopravy, nezamestnanosť je pod 5% (4,87%). Skladba obyvateľstva v obytnom dome na sídlisku - je vysoká hustota. Orientácia bytu je južne-juhovýchodné. Byt č. 1 sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží (prízemie) v stredovej sekcii a je prístupný zo spoločných priestorov. Počet bytov vo vchode je 16 (do 20), vysoká hustota obyvateľstva na sídlisku (obytné domy s viac ako 48 bytmi). Komunikačný systém v okolí obytného domu: autobus, železnica, mestská autobusová doprava a taxislužba (v dosahu 5 minút). Pred budovou obytného domu je možnosť parkovania na parkovisku, resp. vedľa miestnej



komunikácie. Mesto Komárno je obec s počtom obyvateľov do 40000, nachádza sa tu kompletná sieť obchodov a služieb; základné, stredné a učňovské školy, ďalej univerzita; zdravotné strediská, nemocnica a lekárne; kultúrne stredisko, kiná, športové zariadenia, reštaurácie, hotely; mestský úrad, okresný úrad, pošty a banky. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je park do vzdialenosti 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy obytného domu životné prostredie je rušené len bežným hlukom a prachom od dopravy. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán mesta neuvažuje so zmenou územia.

Z prírodných pozemkov nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierske siete: verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny, verejnú kanalizáciu, diaľkové vykurovanie, telefón, STA. Konfigurácia terénu je rovinatý. Predmetný byt č. 1 je úplne rekonštruovaný, dobre udržiavaný. Nehuteľnosť je bez výnosu.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť - byt č. 1 v obytnom dome so súp. č. 2348 - sa užíva na účel, za ktorým bol aj postavený, t.j. výlučne na bývanie. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, okolitým pozemkom, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený, je predurčený na celoročné bývanie. Je to nehnuteľnosť bez výnosu. Byt v obytnom dome bol nadobudnutý prevodom.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na základe čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 7945 zo dňa 23.06.2025 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená taká ťarcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľnosti. Je ale zriadené:

- Záonné záložné právo Z-5731/2019 v zmysle ust. § 15 ods.1 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov na zabezpečenie pohľadávky v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome so súp. č. 2348 na pozemku registra C KN parc. č. 2881, pozemok parc."C" č. 2881 na byt č. 1, prízemie, vchod č.13, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6987/457762.
- Záložné právo V-743/2023 z 20.03.2023 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, č. zmluvy: 001/450381/23-001/000 na pozemok parc. "C" č. 2881, na byt nachádzajúci sa v bytovom dome so súp. č. 2348, postavenom na parc. "C" č. 2881, byt č. 1, prízemie, vchod: 13, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6987/457762, na podiel 1/2 vlastníka: Takács Frigyes r.Takács, nar. 10.08.1991 a na podiel 1/2 vlastníka: Szépe Anilla r.Szépe, nar. 29.03.2000, v.z.869/2023.V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

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

Obytný dom so súp. č. 2348 na pozemku s parc. č. 2881, byt č. 1 s príslušenstvom sa nachádza v meste Komárno, v širšej centrálnej obytnej zóne mesta, v obytnej polohe, medzi obdobnými obytnými domami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania vo veľmi dobrej polohe, na vybranom sídlisku. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je v rovnováhe v porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie (predajnosti) vo výške 0,70.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	10	7,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	7	9,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,700	6	4,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,400	10	14,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	8	16,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,700	6	4,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,400	5	7,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,700	9	6,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,100	7	14,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	6	12,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	4	2,80
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,400	20	28,00
	Spolu			145	191,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 191,8 / 145$	1,323
Všeobecná hodnota	$VŠ_{HB} = TH * k_{PD} = 62 589,57 \text{ €} * 1,323$	82 806,00 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavané plochy a nádvorcia

POPIS

Pozemok s parc. č. 2881 v kat. ú. Komárno, je vedený na liste vlastníctva č. 7945 ako zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 845 m². Pozemok leží v zastavanom území mesta Komárno, ktoré má počet obyvateľov nad 15000, medzi obytnými domami so štandardným vybavením, v širšom (obytnom) centre mesta. Je rovinatého charakteru, prístup na neho je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí, káblovú televíziu ako i na diaľkové vykurovanie. Na pozemku sa nachádza stavba obytného domu so súp. č. 2348. Vzhľadom na polohu pozemku sa jedná o pozemok so zvýšeným záujmom o kúpu. Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú cenu pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2881	zastavaná plocha a nádvorie	845,00	1/1	6987/457762	12,90

Obec:

Komárno

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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 <i>centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov</i>	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha</i>	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu</i>	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	7,3710
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,3710$	73,42 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 6987/457762 * 62\,039,90 \text{ €}$	946,94 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2881	$845,00 \text{ m}^2 * 73,42 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 6987/457762$	946,94
Spolu		946,94

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bytu č. 1 v obytnom dome so súp. č. 2348, jeho podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu, vlastníckeho podielu k pozemku s parc. č. 2881 v kat. ú. Komárno, obec Komárno, okres Komárno.

PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	82 806,00	-	-	946,94	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 1 v obytnom dome so súp. č. 2348 na pozemku s parc. č. 2881 v kat. ú. Komárno	1/1	82 806,00
Pozemky		
zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 2881 (12,9 m ²)	1/1 z 6987/457762	946,94
Všeobecná hodnota celkom		83 752,94
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		83 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiattritisícosemsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Je zriadené záložné právo V-743/2023 z 20.03.2023 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, č. zmluvy: 001/450381/23-001/000 na pozemok parc. "C" č. 2881, na byt nachádzajúci sa v bytovom dome so súp. č. 2348, postavenom na parc. "C" č. 2881, byt č. 1, prízemie, vchod: 13, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6987/457762, na podiel 1/2 vlastníka: Takács Frigyes r.Takács, nar. 10.08.1991 a na podiel 1/2 vlastníka: Szépe Anilla r.Szépe, nar. 29.03.2000, v.z.869/2023.

V Kolárove, dňa 23.06.2025



Ing. Imrich Mészáros

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 16.04.2025 (1 strana)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7945 čiastočný, zo dňa 23.06.2025, pre kat. ú. Komárno, obec Komárno, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (2 strany)
3. Kópia z katastrálnej mapy na parcelu 2881, zo dňa 23.06.2025, pre kat. ú. Komárno, obec Komárno, okres Komárno, vyhotovený automatizovaným spôsobom z ISKN, cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (1 strana)
4. Potvrdenie o začatí užívania stavby, vydané Mestským úradom Komárno, sociálnym a správnym odborom, oddelením evidencie pod číslo: 88/RE/2014-HE zo dňa 16.05.2014 (1 strana)
5. Pôdorys bytu č. 1 (1 strana)
6. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti (2 strany)

Mészáros Imrich Ing.
Dlhá 25
94603 Kolárovo

Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti

HeyPay

Naša značka
HP028 /25/11A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
16.04.2025

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Komárno, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Komárno, evidovaný na liste vlastníctva č. 7945 ako:

- byt č. 1, prízemie, vchod č. 13, ulica: Pávia, v bytovom dome súpisné č. 2348, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 2881
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 2881, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 845 m², o veľkosti o veľkosti 6987/457762.

Vlastníkom predmetu dražby je Takács Frigyes r. Takács, narodený 10.08.1999, bytom Pávia ul. 2348/13, Komárno, PSČ 945 01, spoluvlastnícky podiel v 1/2 a Szépe Anilla r. Szépe, narodená 29.03.2000, bytom Pávia ul. 2348/13, Komárno, PSČ 945 01, spoluvlastnícky podiel v 1/2.

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

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 4 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**



HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava
Tel.: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: office@heypay.sk, www.heypay.sk
IČO: 44842414, DIČ:2022842459, Zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.59140/B

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 401 Komárno
 Obec : 501026 Komárno
 Katastrálne územie : 825883 Komárno

Dátum vyhotovenia : 23.6.2025
 Čas vyhotovenia : 15:46:51
 Údaje platné k : 20.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7945 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2881	845	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

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
2348	2881	9	OBYT.DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
13	prízemie	1	6987/457762
Súpisné číslo	Miestna časť		
2348			
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
64	Takács Frigyes r. Takács, Pávia ul. 2348/13, Komárno, PSČ 945 01, SR, Dátum narodenia: 10.08.1999	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-873/2023 z 30.03.2023, R-378/2023 - zmena trval.pobytu	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.HP028/25/06A zo dňa 16.04.2025 v prospech záložného veriteľa: Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby, na pozemok registra C KN parcela číslo 2881 a na byt č.1, prízemie, vchod č.13 v bytovom dome so súp.č.2348 na pozemku registra C KN parc.č.2881 (vo vlastníctve: Takács Frigyes r.Takács, nar.10.08.1999 v podiele 1/2 a Szépe Anilla r.Szépe, nar.29.03.2000 v podiele 1/2), podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti: 6987/457762, (V-743/2023), P-221/2025,	-
79	Szépe Anilla r. Szépe, Pávia ul. 2348/13, Komárno, PSČ 945 01, SR, Dátum narodenia: 29.03.2000	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-873/2023 z 30.03.2023, R-379/2023 - zmena trval.pobytu	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.HP028/25/06A zo dňa 16.04.2025 v prospech záložného veriteľa: Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby, na pozemok registra C KN parcela číslo 2881 a na byt č.1, prízemie, vchod č.13 v bytovom dome so súp.č.2348 na pozemku registra C KN parc.č.2881 (vo vlastníctve: Takács Frigyes r.Takács, nar.10.08.1999 v podiele 1/2 a Szépe Anilla r.Szépe, nar.29.03.2000 v podiele 1/2), podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti: 6987/457762, (V-743/2023), P-221/2025,	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Titul nadobudnutia – nepriradené

Výmaz zál.pr. Z-2055/04, Z-2054/04

Výmaz zál.pr. Z-3824/04

Výmaz zál.pr. Z-3825/04

výmaz zál.práva Z-908/08.

Prešetrenie vlastníkov v databáze Z-2158/08

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 64, 79	Zákonné záložné právo Z-5731/2019 v zmysle ust. § 15 ods.1 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov na zabezpečenie pohľadávky v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome so súp. č. 2348 na pozemku registra C KN parc. č. 2881, pozemok parc."C" č. 2881 na byt č. 1, prízemie, vchod č.13, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6987/457762.

Vlastník poradové číslo 64, 79	Záložné právo V-743/2023 z 20.03.2023 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, č. zmluvy: 001/450381/23-001/000 na pozemok parc. "C" č. 2881, na byt nachádzajúci sa v bytovom dome so súp. č. 2348, postavenom na parc. "C" č. 2881, byt č. 1, prízemie, vchod: 13, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6987/457762, na podiel 1/2 vlastníka: Takács Frigyes r.Takács, nar. 10.08.1991 a na podiel 1/2 vlastníka: Szépe Anilla r.Szépe, nar. 29.03.2000, v.z.869/2023.
--------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

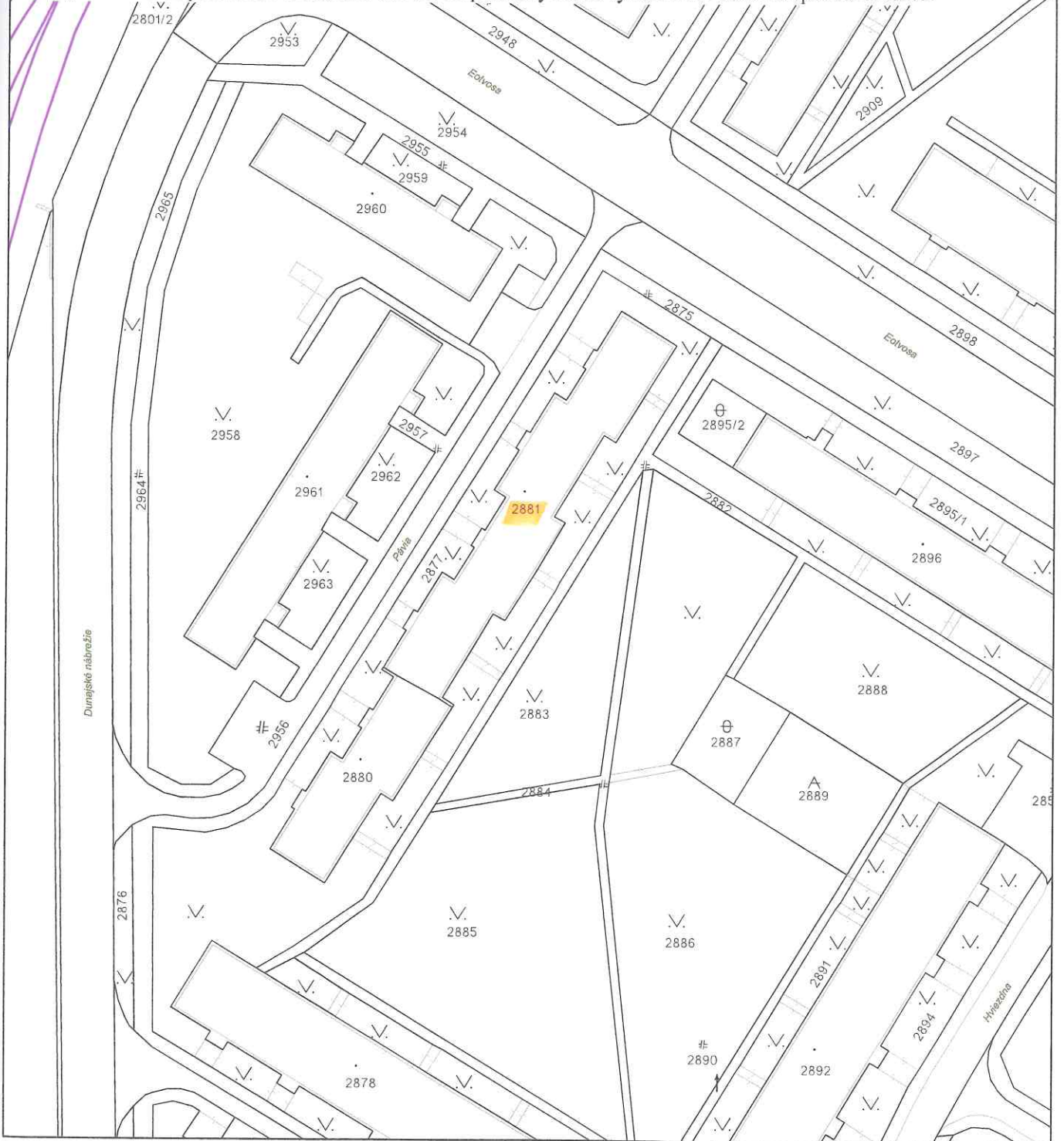
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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.

A
2908



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Komárno	Obec	Komárno	Katastrálne územie	Komárno
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2881					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	23. 6. 2025 15:47:36		Bez autorizácie			
Údaje platné k	20. 6. 2025 18:00:00					

MESTSKÝ ÚRAD KOMÁRNO
SOCIÁLNY A SPRÁVNY ODBOR
Oddelenie evidencie
Pevnostný rad 3, 945 01 Komárno

Číslo: 88/RE/2014-HE

Komárno 16.05.2014

Potvrdenie

Mestský úrad v Komárne, sociálny a správny odbor na základe evidencie súpisných čísiel budov týmto potvrdzuje, že budova postavená na katastrálnom území Komárno, v mestskej časti Komárno

na parcele číslo: **2880, 2881**

na ulici: **Pávia ul.**

pod orientačným číslom: **9,11,13,15,17,19**

pod súpisným číslom: **2348**

bola daná do užívania v roku **1977**

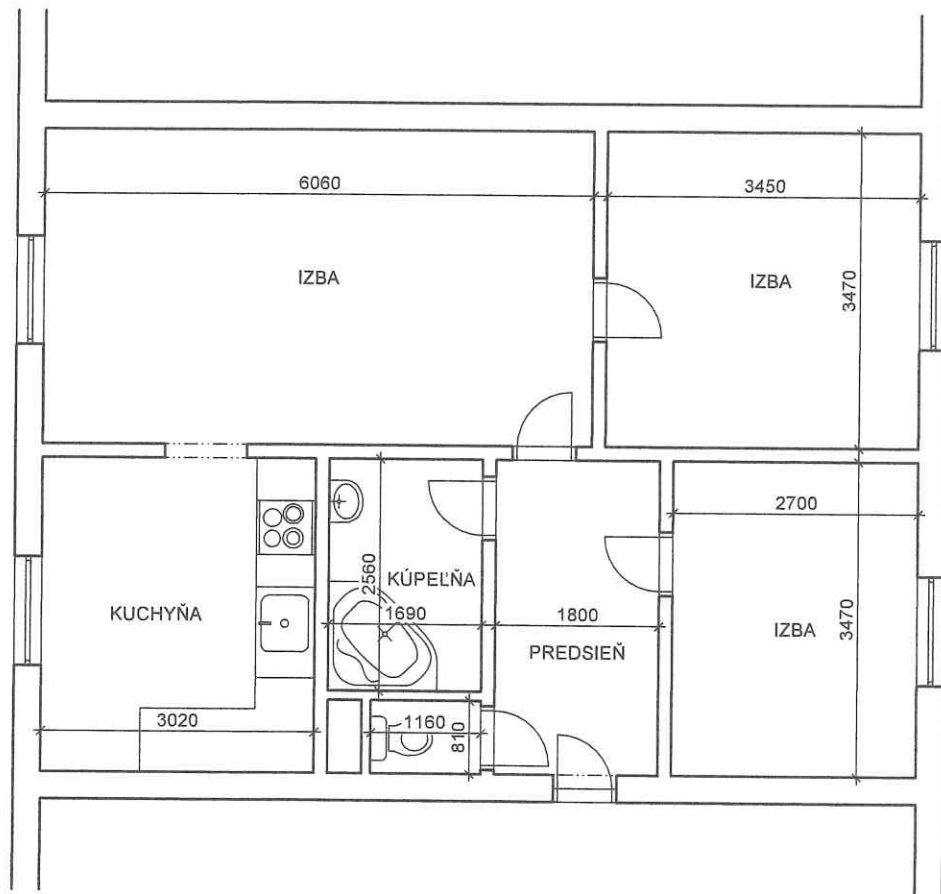
Druh stavby: **Obytný dom**

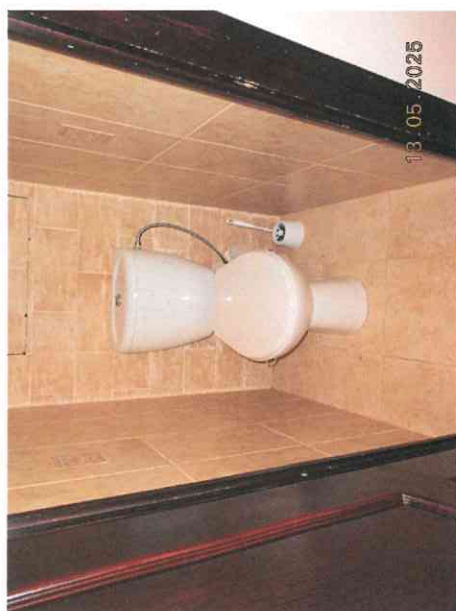
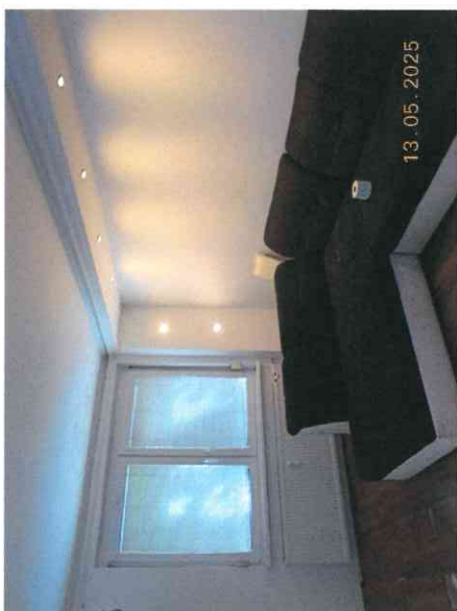
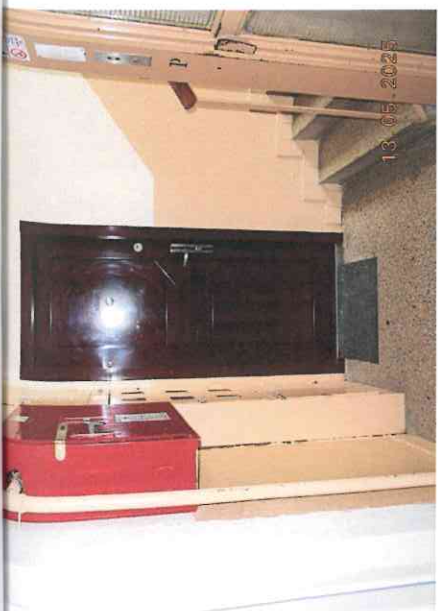
Žiadateľom je Nagy Vojtech
Komárno Pávia ul. 13

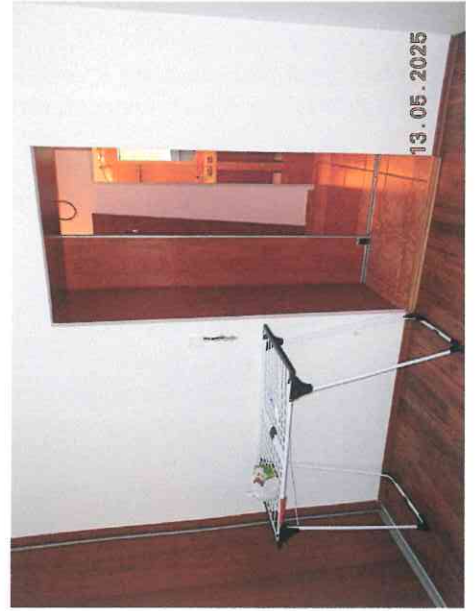
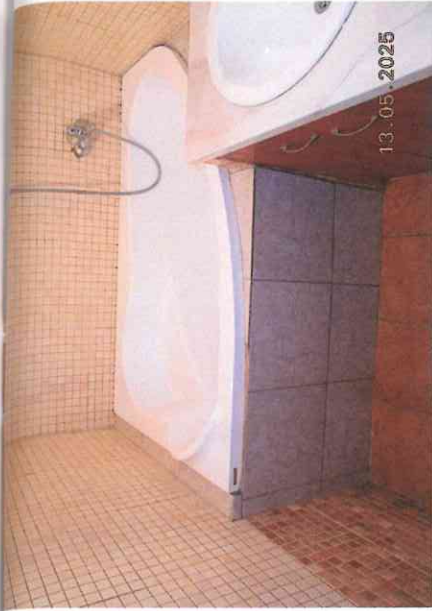
MESTSKÝ ÚRAD KOMÁRNO
SOCIÁLNY A SPRÁVNY ODBOR
-2-


Ing. Katarína Dubányová
vedúca odboru

Správny poplatok podľa zákona číslo 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov,
položka 2a) Prílohy: 1,5 eur







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 104/2025.

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

Muskály



kladateľov, ktorý vedie
prácu, odhad hodnoty

