

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priechodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnutelností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ : HeyPay, s.r.o, Mostová 2, 811 02 Bratislava. IČO : 44842414

Číslo spisu / objednávky/ : HP023 /26/08A

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 93 / 2026

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.7 na 4.p. bytového domu s. č. 3514
ulica Malá, or.č.21, príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu k pozemku,
parc.č.2805, k. ú. Hurbanovo, okres Komárno pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):	30 (7)
Počet odovzdaných vyhotovení:	3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 29.05.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.7 na 4.p. bytového domu s. č. 3514 ulica Malá, or.č.21, príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, parc.č.2805, k. ú. Hurbanovo, okres Komárno.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

02.06.2026

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

18.06.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku z 29.05.2026
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu z 18.08.2014
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „7 b.j. blok"C" Hurbanovo" vydané MsNV Hurbanovo, pod č. Výst.1150/1980 dňa 15.10.1980, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 5.11.1980.
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu I.NP - pivničné kobky a Pôdorysu bytu č.7 3.poschodie/4NP/

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3156 k. ú. Hurbanovo zo dňa 9.3.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2805 k. ú. Hurbanovo zo dňa 17.6.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR 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).

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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

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.

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 2. štvrtrok 2026.

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:

Neboli vznesené.

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:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu stavieb. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností realizovaných v obci, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacej metódy.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb [€],
- TH - technická hodnota stavieb [€],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

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:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- $V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{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 porovnávaní:

- 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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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 :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3156 ČIASTOČNÝ

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2805	168	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3514	2805	9	Obytný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty

Počet bytov: 1

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

Vchod (číslo) 21	Poschodie 4	Číslo bytu 7	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7463/45713
Súpisné číslo 3514	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
8	Ilonová Katarína r. Ilonová, Malá 3514/21, Hurbanovo, PSČ 947 01, SR, Dátum narodenia: 12.09.1966		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-3525/2014 z 30. 09. 2014 Zmena osobných údajov R-210/2024		
	Iné údaje: Z-6973/22 Z-6972/22 Z-5153/2024,		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov bytov v dome v zmysle § 15 zák.č.182/93.
Vlastník poradové číslo 8	Záložné právo V-3314/14 z 16.09.2014 v prospech Sberbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, 810 00 Bratislava, IČO: 17 321 123, úver číslo: ZZ1 k ÚZ č. 91855 a k ÚZ č. 718475 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na pozemok registra C KN parc. č.2805, na byt č. 7, číslo vchodu 21, 4.p., v obytnom dome s.č. 3514 na parc.reg.C-KN č.2805, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a

	spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 7463/45713, vlastník Ilonová Katarína, rod. Ilonová, nar. 12. 09. 1966. - pvz. 571/14, 608/14
--	---

ČASŤ C: ŤARCHY

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.06.2026

Zameranie vykonané dňa 02.06.2026

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 02.06.2026

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby:

Byt č.7 na 4.NP

Pozemky:

- parc.č.2805 - 7463/45713

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

Neboli zistené.

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

Nehnuteľnosti sú postavené v súlade s územným plánom obce.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.7 na 4.NP

POPIS

Bytový dom s.č.3514 má plochú strechu, je opatrený bleskozvodom.

Vnútorne omietky sú vápenné hladké, vonkajšia úprava povrchov je omietkou Dikoplast.

Vo vchode sú tri dvojizbové byty a štyri trojizbové byty. Na prízemí je trojizbový byt a spoločné priestory- pivnice a práčovňa- využívaná ako sklad. Na I. II. a III. poschodí je po jednom dvojizbovom a jednom trojizbovom byte. V každom byte je nástenný alebo iný kotol ústredného kúrenia na zemný plyn, ktorý si obsluhuje sám vlastník bytu. V dome sú len byty.

Byt č.7 pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva to predsieň, WC, kúpeľňa, kuchyňa, komora na prízemí.

Terajšia vlastníčka v roku 2014 previedla určitú prestavbu a modernizáciu v byte, spočívajúcu vo výmene okien, výmene vnútorných dvier do bytu, vymurovala bytové jadro, zrekonštruovala kúpeľňu, WC, podlahy, dlažby a obklady .

Podlahy v byte sú nasledovné: v kuchyni, v predsieni, v kúpeľni a vo WC je dlažba, v izbách je plávajúca podlaha. Bytové jadro je murované, v kúpeľni je

sprchový kút, umývadlo, stena má keramický obklad do výšky 2,20m, strop je sadrokartón.

Vo WC je misa so zabudovanou nádržou Geberit, keramický obklad steny do výšky 1,70m.

Zásobovanie teplou vodou je z vlastného prietokového plynové ohrievača typ JUNKERS ktorý je v predsieni v byte.

Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, opatrené s vnútornými plastovými žalúziami, dvere sú plné a zasklené. V kuchyni je bežná kuchynská linka 2,94 m dlhá s plynovou varnou doskou, digestorom, nerezovým kuchynským drezom.

Radiátory sú oceľové panelové. V predsieni je osadený kotol na zemný plyn ktorý si obsluhuje sám vlastník bytu. Vnútorné omietky sú vápenné hladké, vystierkované. V byte je zavedená svetelná elektroinštalácia, prívod vody je z verejného

vodovodu, kanalizácia je do verejnej kanalizácie. Dom má spoločnú STA.

Predmetný byt je v krajnej sekcii, okná z dvoch izieb sú na východnú stranu, okno z kuchyne a detskej izby sú na západnú stranu. V bytovom dome sú len byty, vstup je priamo z dvora cez predsieň a vnútorné schodisko. V byte je rozvod teplej a studenej vody, elektrický rozvod svetelnej elektroinštalácie a rozvod zemného plynu ku kotlu a ku sporáku.

Bytový dom sa nachádza na pozemku vo vlastníctve vlastníkov bytov.

Podiel bytu č.7 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach dom je vo veľkosti

7463/45713

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viachytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
predsieň $0,910 \times 3,33 + (3,44 - 0,910) \times 1,140 - 0,470 \times 0,47 \times 0,50 \times 0,50$	5,86
kúpeľňa $1,470 \times 1,99 - 0,39 \times 0,39 \times 0,50 \times 0,50$	2,89
WC $0,88 \times 1,33$	1,17
kuchyňa $3,45 \times 2,90$	10,01
obývacia izba $3,46 \times 5,96$	20,62
spálňa $3,44 \times 4,42$	15,20
detská izba $3,47 \times 4,700$	16,31
Výmera bytu bez pivnice	72,06
komora $1,06 \times 1,32$	1,40
Vypočítaná podlahová plocha	73,46

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 4,142$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

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	4,73
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,02
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,57
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,84
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,73
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,89
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,84
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,89
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,61
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,15
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,89
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	4,92
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,30	1,30	1,23
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,27
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,55
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,84
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,84
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95

29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,46
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,54
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	7,57
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,37
	Spolu	100,00		105,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 105,70 / 100 = 1,057$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_K * k_v * k_M [Eur/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,142 * 1,132 * 1,0570 *$$

1,00

$$VH = 1\,612,19 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.7 na 4.NP	1980	46	54	100	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,612,19 \text{ Eur/m}^2 * 73,46 \text{ m}^2$	118 431,48
Technická hodnota	54,00% z 118 431,48 Eur	63 953,00

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obytný dom sa nachádza na ulici Malá mesto Hurbanovo. Dom má 3 nadzemné podlažia V okolí domu ako aj v dome je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú detské jasle, dom kultúry, obchody, a občianska vybavenosť (úrady). Lokalita sa zaraďuje do centra mesta. Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na juhozápad a juhovýchod.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom i byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na byte viazne záložné právo v prospech Sberbank Slovensko a.s.Bratislava

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov 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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,7.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,400	10	14,00
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				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	7	9,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,385	6	2,31

6	Vybavenosť a prislúšenstvo 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 dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	8	11,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	2,100	6	12,60
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 4 a vyššom podlaží bez výtahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,385	9	3,47
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,400	7	9,80
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, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	6	8,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,070	4	0,28
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,400	20	28,00
	Spolu			145	195,06

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 195,06 / 145$	1,345
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 63\,953,00 \text{ Eur} * 1,345$	86 016,79 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 3156

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce, v jej širšom centre, zastavaný bytovým domom a príslušenstvom, v oblasti s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok je prístupný po spevnenej komunikácii, s možnosťou napojenia elektrinu, plyn, vodovod a kanalizáciu.

Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Pozemok sa nachádza v obci s počtom obyvateľov do 10000. Stanovená je východisková hodnota pozemku vo výške 60 % z východiskovej hodnoty krajského mesta Nitra.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2805	zastavaná plocha a nádvorie	168,00	1/1	7463/45713	27,43

Obec:

Hurbanovo

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 15,94 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,40 * 1,00$	4,6800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ Eur/m}^2 * 4,6800$	74,60 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 7463/45713 * 12\,532,80 \text{ Eur}$	2 046,08 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 2805	$168,00 \text{ m}^2 * 74,60 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 7463/45713$	2 046,08
Spolu		2 046,08

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.7 na 4.NP	1/1	86 016,79
Pozemky		
LV 3156 - parc. č. 2805 (27,43 m ²)	1/1 z 7463/45713	2 046,08
Všeobecná hodnota celkom		88 062,87
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		88 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatosemtisícsto Eur		

V Nitre, dňa 18.06.2026

Ing. Andrej Gálik



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "A. Gálik", written over the stamp.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku z 29.05.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3156 k. ú. Hurbanovo zo dňa 9.3.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2805 k. ú. Hurbanovo zo dňa 17.6.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu z 18.08.2014
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „7 b.j. blok"C" Hurbanovo" vydané MsNV Hurbanovo, pod č. Výst.1150/1980 dňa 15.10.1980, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 5.11.1980.
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu I.NP - pivničné kobky a Pôdorysu bytu č.7 3.poschodie/4NP/
- Fotodokumentácia

Gálik Andrej Ing.
Priechodná 4867/25A
949 01 Nitra

Naša značka
HP023 /26/08A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
29.05.2026

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 Hurbanovo, katastrálne územie Hurbanovo, evidovaný na liste vlastníctva č. 3156 ako:

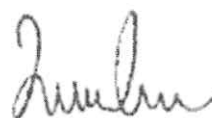
- byt č. 7, 4.p., vchod č. 21, ulica: Malá, v bytovom dome súpisné č. 3514, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 2805
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 2805, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 168 m², o veľkosti 7463/45713.

Vlastníkom predmetu dražby je Ilonová Katarína r. Ilonová, narodená 12.09.1966, bytom Malá 3514/21, Hurbanovo, PSČ 947 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

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

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**



Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 401 Komárno
Obec : 501140 Hurbanovo
Katastrálne územie : 820423 Hurbanovo

Dátum vyhotovenia : 9.3.2026
Čas vyhotovenia : 8:27:17
Údaje platné k : 6.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3156 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2805	168	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3514	2805	9	Obytný 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 OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 21	Poschodie 4	Číslo bytu 7	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7463/45713
Súpisné číslo 3514	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
8	Ilonová Katarína r. Ilonová, Malá 3514/21, Hurbanovo, PSČ 947 01, SR, Dátum narodenia: 12.09.1966	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-3525/2014 z 30. 09. 2014 Zmena osobných údajov R-210/2024	
	Iné údaje: Z-6973/22 Z-6972/22 Z-5153/2024,	
	Poznámky: Bez zápisu	
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

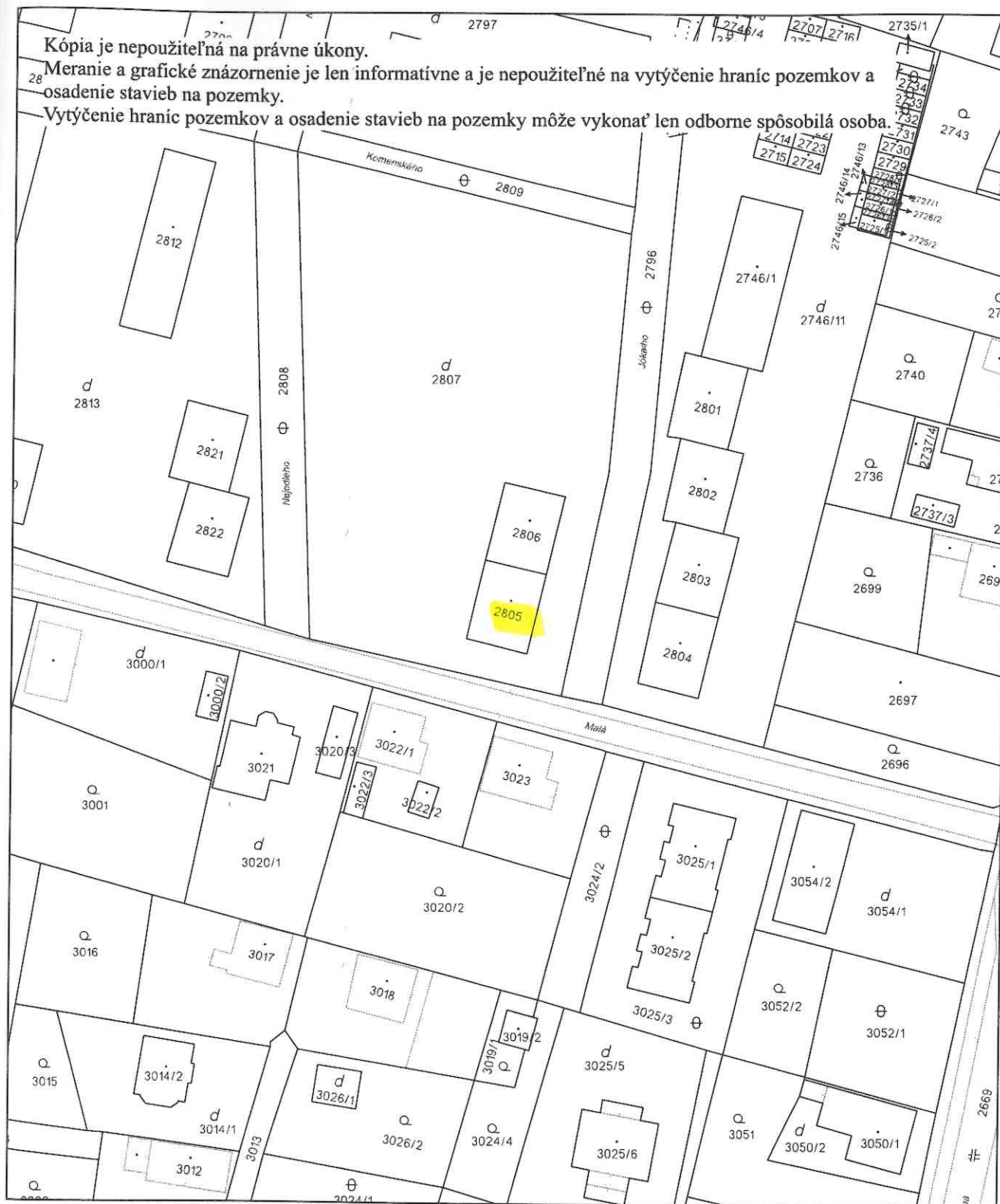
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov bytov v dome v zmysle § 15 zák.č.182/93.
Vlastník poradové číslo 8	Záložné právo V-3314/14 z 16.09.2014 v prospech Sberbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, 810 00 Bratislava, IČO: 17 321 123, úver číslo: ZZ1 k ÚZ č. 91855 a k ÚZ č. 718475 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na pozemok registra C KN parc. č.2805, na byt č. 7, číslo vchodu 21, 4.p., v obytnom dome s.č. 3514 na parc.reg.C-KN č.2805, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 7463/45713, vlastník Ilonová Katarína, rod. Ilonová, nar. 12. 09. 1966. - pvz. 571/14, 608/14

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Komárno	Hurbanovo	Hurbanovo
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2805		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	17. 6. 2026 16:04:20	Bez autorizácie	
Údaje platné k	16. 6. 2026 18:00:00		



ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“ príp. „kúpna zmluva“) medzi nasledovnými účastníkmi:

Predávajúci:

Meno a priezvisko: **Denisa Jalšovszká**
Rodné priezvisko: **Jalšovszká**
Dátum narodenia: **4.5.1973**
Rodné číslo: **735504/6611**
Adresa trvalého pobytu: **Malá 3514/21, 947 01 Hurbanovo**

Kupujúci:

Meno a priezvisko: **Katarína Kuviková Ilonová**
Rodné priezvisko: **Ilonová**
Dátum narodenia: **12.9.1966**
Rodné číslo: **665912/1062**
Adresa trvalého pobytu: **Á. Fesztyho 2433/27, 947 01 Hurbanovo**

za nasledovných podmienok:

I.

Dotknuté nehnuteľnosti

1. Predávajúcemu patrí nasledovné vlastnícke právo:

- výlučné vlastníctvo v 1/1 k bytu č. 7** nachádzajúcemu sa na 4. p., vchod č. 21 obytného domu v Hurbanove na ulici Malá, súpisné číslo 3514, postaveného na pozemku: parcela CKN č. 2805 (ďalej len ako „Byt“);
- podiel prislúchajúci k Bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu** v Hurbanove na ulici Malá, súpisné číslo 3514, postaveného na pozemku: parcela CKN č. 2805, a to o veľkosti spoluvlastníckeho podielu **7463/45713**;
- podiel prislúchajúci k Bytu k pozemku**, na ktorom je postavený obytný dom v Hurbanove na ulici Malá, súpisné číslo 3514; parcela CKN č. 2805 o výmere 168 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, a to o veľkosti spoluvlastníckeho podielu **7463/45713**.

Právny vzťah k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam je evidovaný na liste vlastníctva č. 3156 vydanom pre okres Komárno, obec Hurbanovo, katastrálne územie Hurbanovo.

2. Predávajúci nadobudol vlastnícke právo podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy kúpou, a to na základe nasledovného právneho titulu:



- Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 11.11.2011, do údajov katastra nehnuteľností zapísaná právoplatným rozhodnutím č. V-4378/2011 zo dňa 11.1.2012.

II.

Predmet zmluvy

Predmetom tejto kúpnej zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva Predávajúceho k nehnuteľnostiam špecifikovaným v článku I. ods. 1. tejto zmluvy (ďalej aj len ako „predmet kúpy“) v tam uvedenom rozsahu na Kupujúceho.

III.

Prejav vôle zmluvných strán

1. Predávajúci týmto na základe a za podmienok uvedených v tejto kúpnej zmluve odplatne prevádza svoje vlastnícke právo k predmetu kúpy opísanému v článku I. ods. 1. tejto zmluvy na Kupujúceho; predmet kúpy mu za tu dohodnutých podmienok odovzdáva, za čo je oprávnený od Kupujúceho požadovať zaplatenie kúpnej ceny, a to vo výške, v lehote a spôsobom dojednaným v tejto zmluve.
2. Kupujúci týmto na základe a za podmienok uvedených v tejto kúpnej zmluve nadobúda Byt do svojho výlučného vlastníctva v 1/1;
k tomu mu bude neoddeliteľne patriť v článku I. ods. 1. písm. b) tejto zmluvy špecifikovaný, k Bytu prislúchajúci podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu, v ktorom sa Byt nachádza,
ako aj v článku I. ods. 1. písm. c) tejto zmluvy špecifikovaný, k Bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom obytným domom, v ktorom sa Byt nachádza obidva o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 7463/45713.
Kupujúci predmet kúpy od Predávajúceho za tu dohodnutých podmienok preberá za čo je povinný Predáváčemu zaplatiť kúpnu cenu, a to vo výške, v lehote a spôsobom dojednaným v tejto zmluve.
3. Kupujúci: Katarína Kuviková Ilonová, rod. Ilonová, nar. 12.9.1966, r.č. 665912/1062, bytom Á. Fesztyho 2433/27, 947 01 Hurbanovo, je na základe dňa 11.8.2005 právoplatne uzatvoreného a do dnešného dňa trvajúceho manželstva vydatá za Romana Kuvika, rod. Kuvik, nar. 16.4.1971, r.č. 710416/6652, bytom Komenského 3513/11, 947 01 Hurbanovo, s ktorým má zo zákona vytvorené bezpodielové spoluvlastníctvo manželov, v ktorom spoločne vlastní, a do ktorého nadobúdajú veci, majetok a materiálne hodnoty.
Kupujúci: Katarína Kuviková Ilonová sa pri podpise tejto kúpnej zmluvy Predáváčemu preukázala platnou Dohodou o zúžení zákonom určeného rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva manželov spísanou vo forme Notárskej zápisnice č. N 367/2014 NZ 26302/2014, NCRis 26789/2014 zo dňa 12.7.2014, ktorou bol v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov zúžený rozsah bezpodielového spoluvlastníctva manželov medzi ňou a jej manželom, a na základe ktorej je oprávnená nadobudnúť nehnuteľnosť špecifikovanú v článku I. ods. 1. tejto zmluvy tak, ako je to uvedené v odseku 2. tohto článku zmluvy.

IV.

Popis Bytu

1. Byt podľa článku I. ods. 1. písm. a) tejto zmluvy pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.



2. Príslušenstvo Bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica, kuchyňa, balkón, špajzová skrinka.
3. Výpočet podlahových plôch:

a) úžitková plocha Bytu bez pivnice je:	72,89 m ² ;
b) plocha balkónu je:	3,50 m ² ;
c) celková plocha Bytu s pivnicou je:	74,63 m ² .
4. Vybavením Bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia, ako sú: vodovodné, kanalizačné, plynové, elektroinštalácie rozvody, ako aj rozvody ústredného kúrenia /okrem stúpacích vedení, ukončené hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu vody a plynu, odbočkami pri potrubíach ÚK a kanalizácií resp. elektrickými poistkami pre byty, ktoré sú určené na spoločné užívanie; vstavaná skriňa, poštová schránka, zvonček a domáci telefón.

V.

Popis spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu

1. S vlastníctvom Bytu podľa článku I. ods. 1. písm. a) tejto zmluvy je neoddeliteľne spojený spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu o veľkosti 7463/45713.
2. Spoločnými časťami obytného domu sa rozumejú časti obytného domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä: základy domu, chodby, obvodné múry, priečelia, vchody, schodištia, zádverie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami obytného domu sa rozumejú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä: pracovne, spoločné TV antény vrátane rozvodov, hromozvody, komíny, vodovodné, teplosnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, a to v tom prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je predávaný Byt umiestnený.
4. V zmysle dohody vlastníkov bytov zo dňa 20.7.1995 zo spoločných častí alebo spoločných zariadení domu priestory označené číslom 13 vo výmere 1,74 m² sú v užívaní vlastníka predávaného Bytu.

VI.

Úprava práv k pozemku

Predmetom prevodu podľa tejto zmluvy je tiež spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti 7463/45713 na pozemku, na ktorom je postavený obytný dom v Hurbanove na ulici Malá, súpisné číslo 3514, v ktorom je Byt umiestnený, t.j. na parcele CKN č. 2805 o výmere 168 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorja, ktorá je zapísaná v katastrálnom území vedenom pre okres Komárno, obec Hurbanovo, katastrálne územie Hurbanovo a je evidovaná na liste vlastníctva č. 3156.

VII.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Dohodnutá celková kúpna cena za predmet kúpy v zmysle tejto zmluvy, je **33 800,00 EUR** (slovom: tridsaťtisícosemsto eur).
2. Zmluvné strany sa dohodli na zaplatení kúpnej ceny zo strany Kupujúceho v prospech Predávajúceho, s jeho vedomím a súhlasom a na jeho výslovnú žiadosť v sume podľa predchádzajúceho odseku v **dvoch častiach**.



6. Ustanoveniami o zmluvnej pokute uvedenými v tejto zmluve nie je dotknutý nárok zmluvných strán na náhradu škody, a to v plnej výške.

XIII.

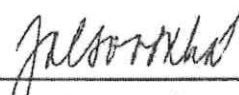
Závěrečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Ak sa niektorá časť tejto zmluvy stane neplatnou, nerobí táto skutočnosť neplatnou celú zmluvu. Zmluvné strany sa dohodli, že v takomto prípade vynaložia maximálne úsilie na konvalidáciu neplatnej časti zmluvy.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky je možné vykonať iba po vzájomnej dohode zmluvných strán písomnou formou.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, so zmluvou sa oboznámili, s jej obsahom súhlasia a na dôkaz svojej slobodnej a vážnej vôle pripájajú svoje podpisy.
5. Táto zmluva je vyhotovená v počte piatich (5) rovnopisov v slovenskom jazyku, pričom Predávajúci obdrží jedno vyhotovenie, Kupujúci prevezme rovnako jedno vyhotovenie, jedno vyhotovenie sa použije pre potreby bankového ústavu podľa článku IX. ods. 1. tejto zmluvy a dve vyhotovenia sú určené na účely konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
6. Pevnou a neoddeliteľnou prílohou tejto kúpnej zmluvy (ako Príloha č. 1) je: notárska zápisnica uvedená v ustanovení článku III. ods. 3. tejto zmluvy.
7. Pevnou a neoddeliteľnou prílohou tejto kúpnej zmluvy (ako Príloha č. 2) je v súlade s ustanovením § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z.: vyhlásenie správcu obytného domu preukazujúce skutočnosť, že Predávajúci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním Bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.

V Hurbanove dňa 18.08.2014

Predávajúci:

Kupujúci:


Denisa Jalsovszká


Katarína Kuviková Ilonová

Toto rozhodnutie
vykonávanie
v Hurbanovo

5. 10. 1980
20. 11. 2001

Nesťeky národný výbor odbor výstavby a iného hosp. služieb a obchodu

Výst. 1 150/1980

v Hurbanovo dňa: 19. 10. 1980

vec: 7 b.j. blok "O" + IS v Hurbanove

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia - rozhodnutie.

K O L A U D A Č N É R O Z H O D N U T I E

Tuňajší odbor, ako miestne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117
stavebného zákona č. 50/1976 Zb., po preskúmaní návrhu zo dňa 9. 9. 1980
a na základo výskodkov ústneho konania spojeného a miestnym zisťovaním,
podľa § 82 ods. 1. stavebného zákona

p o v o l n u j e u ž i v a n i e s t a v b y
7 b.j. blok "O" Hurbanovo

Stavba obsahuje:

elektrickú prípojku, vodovodnú prípojku, kúpu a plynovú prí-
pojku.

Pre užívanie stavby tuňajší stavebný úrad určuje podľa § 82 ods. 2
stavebného zákona a § 43 ods. 2 vyhl. č. 85/1976 Zb. tieto podmienky:

III

D o r o d y :

Stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a
boli splnené podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Užíva-
ním stavby nie je ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.
Zistené drobné nedostatky nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby
a preto bolo užívanie stavby povolené ešte pred ich odstránením.

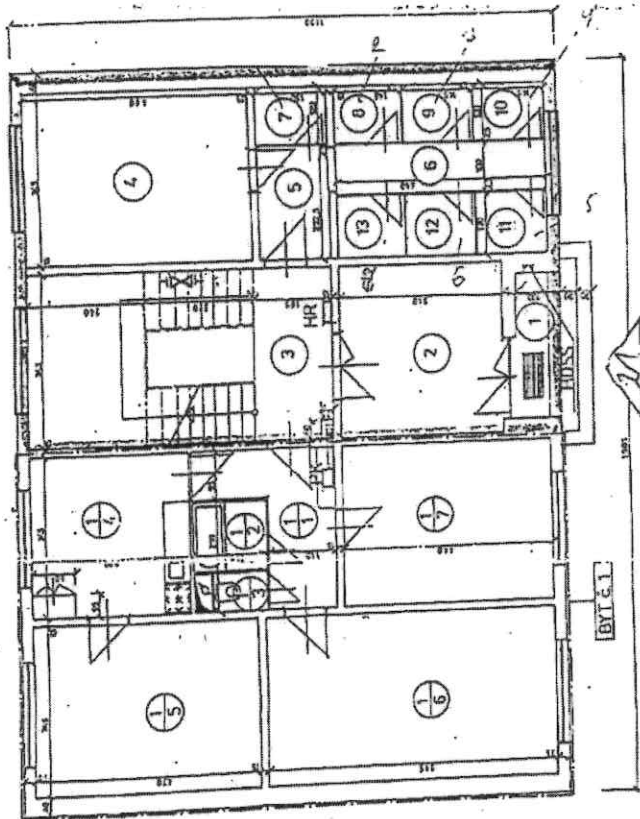
Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doru-
čenia. Odvolanie sa podáva na tuňajšom odbore.

Vedúci odboru výstavby
komunálneho hosp., služieb
a obchodu

vz. Majcher František

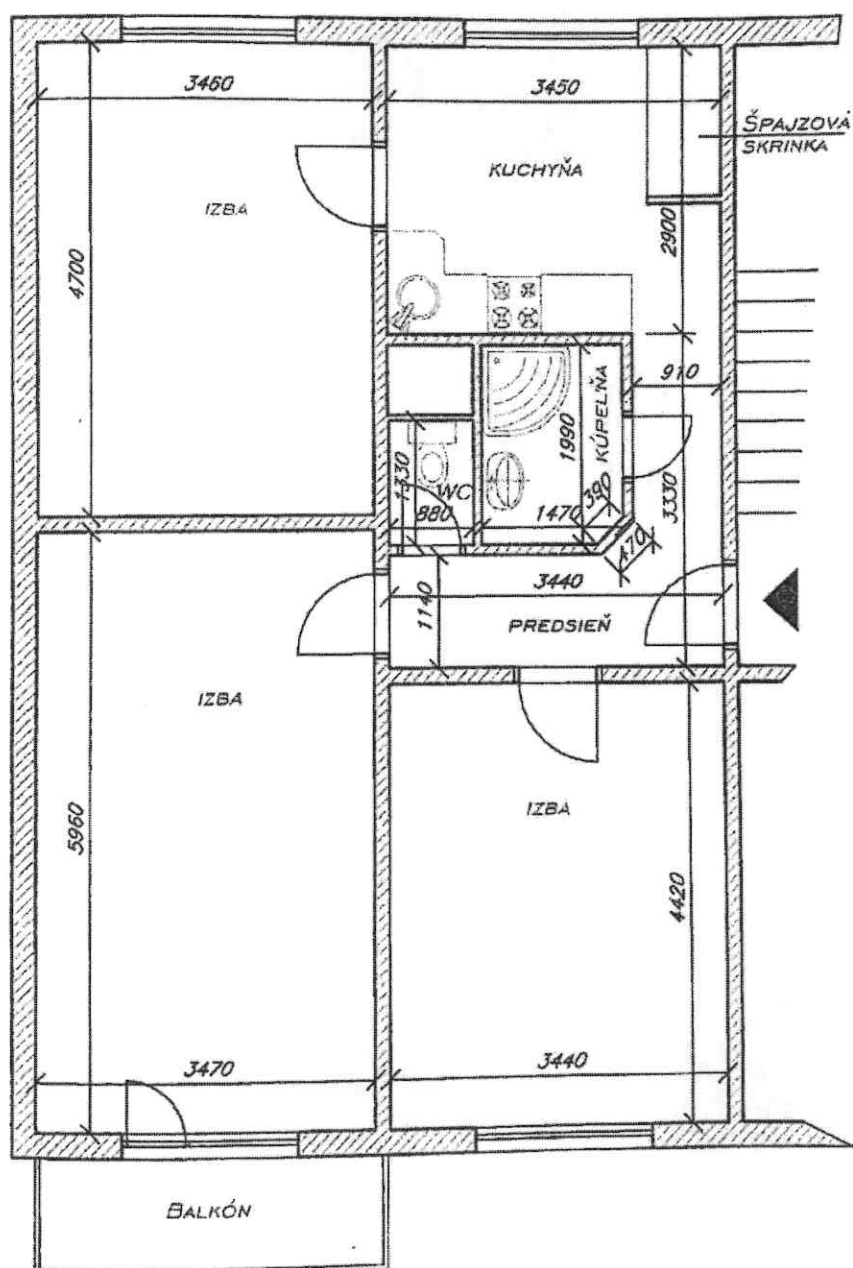
Toto rozhodnutie sa doručí:

- 1./Navrhovateľ Stavoinvest, Komárno
- 2./Stavebník M. V. Hurbanovo
- 3./M. V. v mieste stavby
- 4./Gospodžia N. P. Komárno
- 5./OO-ZNB Komárno
- 6./OZP Komárno



Zoznam miestností =		
Spoločné priestory		
Č. n.	Názov miestnosti	Plocha v m ²
1	Vstup	3,45
2	Záhranie	11,70
3	Schodisko	21,25
4	Prádňa	13,07
5	Chodba	3,24
6	Chodba	4,40
7	Sklad	1,00
8	Sklad	1,74
9	Sklad	1,74
10	Sklad	1,74
11	Sklad	1,74
12	Sklad	1,74
13	Sklad	1,74

SCHEMA PŮDORYSU BYTU Č. 7 NA 4. PODLAŽÍ VO VCHODE Č. 2 I
 BYTOVÉHO DOMU SÚP. Č. 35 I 4 NA ULICI MALÁ V HURBANOVE
 NA POZEMKU PARC. REGISTRA "C" Č. 2805 KAT. Ú. HURBANOVO
 - PRE ÚČELY ZNALECKÉHO POSUDKU -





Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6



Fotka č. 7



Fotka č. 8



Fotka č. 9



Fotka č. 10



Fotka č. 11



Fotka č. 12



Fotka č. 13



Fotka č. 14



Fotka č. 15

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 93/2026.

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

Podpis znalca



