

Znalec: Ing. Ladislav Szöllösi, Pávia 811/29, PSČ 945 05 Komárno 5, evidenčné číslo znalca: 913305, č.t.: 0905 413 611, e-mail: lszollosikn@gmail.com

Zadávateľ: auctio, s.r.o., IČO 36 765 121, so sídlom Kmetkova 30, 949 01 Nitra

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 28.05.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 121/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 6, na 2. poschodí (3. nadzemnom podlaží) obytného domu so súp. č. 228, umiestneného na parc. č. 690, vo vchode č. 5, vrátane príslušenstva a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. č. 690 o veľkosti 7001/442000 podľa LV č. 6974, 8516, nachádzajúceho sa na ulici Rákócziho, v katastrálnom území Komárno, obec Komárno PSČ 945 01, okres Komárno, pre právny úkon dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 43 (z toho 19 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 6, na 2. poschodí (3. nadzemnom podlaží) obytného domu so súp. č. 228, umiestneného na parc. č. 690, vo vchode č. 5, vrátane príslušenstva a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. č. 690 o veľkosti 7001/442000 podľa LV č. 6974, 8516, nachádzajúceho sa na ulici Rákócziho, v katastrálnom území Komárno, obec Komárno PSČ 945 01, okres Komárno.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

28.05.2021

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

28.05.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5. a) podklady dodané zadávateľom :

- Fotokópia objednávky zo dňa 28.05.2021,
- Fotokópia výpisu z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6974, 8516, k.ú. Komárno, obec Komárno, zo dňa 28.05.2021, vytvorená cez katastrálny portál,
- Fotokópia informatívnej kópie z mapy na parcelu 690, k.ú. Komárno, obec Komárno, zo dňa 28.05.2021, vytvorená cez katastrálny portál,
- Fotokópia potvrdenia Mestského úradu Komárno, Sociálne a správne oddelenie, Pevnostný rad 3, 945 01 Komárno, vydaného pod č. 1151/SaSO/2003 zo dňa 20.06.2003 o daní do užívania stavby obytného domu, postavenej na katastrálnom území Komárno, v mestskej časti Komárno, na parc. č. 690, na ulici Rákócziho, pod orientačným číslom 1, 3, 5, 7, pod súpisným číslom 228, ktorá bola daná do užívania v roku 1969,

5. b) podklady získané znalcom:

- Fotokópia prehľadnej mapy s vyznačením miesta, kde sa predmetná nehnuteľnosť nachádza,
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti,
- Farebná fotodokumentácia, štyri pohľady vonkajšie na obytný dom so súp. č. 228 v Komárne SZ, JV, JZ, Z a osem pohľadov na vnútorné vybavenie predsiene, izieb, kuchyne, kúpeľne a WC, vyhotovená znalcom dňa 28.05.2021,

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z. a vyhlášky č. 47/2009 Z.z, ktorá nadobudla účinnosť dňa 01.07.2010,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. z 26.05.2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorý nadobudol účinnosť dňa 01.09.2004,
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z.z. z 09.02.2009, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. z 23.08.2004, 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, ktorá nadobudla účinnosť dňa 01.03.2009,
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z. z 27.11.2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. z 23.08.2004, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., ktorá nadobudla účinnosť dňa 01.01.2009,
- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z.z. z 09.02.2009, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov, ktorá nadobudla účinnosť dňom vyhlásenia,
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z.z. z 27.11.2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. z 23.08.2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z.z., ktorá nadobudla účinnosť dňa 01.01.2009,
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z. z 18.05.2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktorá nadobudla účinnosť dňa 01.07.2010,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- STN 7343 01 - Budovy na bývanie,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., zo dňa 22.06.2010, ktorou sa vykonáva Štatistická klasifikácia stavieb a ktorá nadobudla účinnosť dňa 15.07.2010,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3,
- Miroslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miroslav Ilavský - Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4,
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I. štvrťrok 2018 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb, uvedené na stránke www.usz.sk, www.usi.sk,
- Časopisy "Znalectvo" v odboroch Stavebníctvo a Podnikové hospodárstvo,

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrokov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** 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 (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 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. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli stanovené žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z. a vyhlášky č. 47/2009 Z.z. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá podľa názoru znalca najlepšie vystihuje hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre porovnávanie, pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

Rozpočtový ukazovateľ bytu s príslušenstvom je vytvorený na m² podlahovej plochy bytu zisteného znalcom v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, územného vplyvu. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre I. štvrťrok 2018, publikovaný aj na internetových stránkach www.usz.sk a www.usi.sk.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b) 1.LIST VLASTNÍCTVA č. 6974, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.05.2021;

Okres Komárno

Obec Komárno

Katastrálne územie Komárno

A. Majetková podstata:

Stavby

súp. č. 228 na parc. č. 690, druh stavby 9, popis stavby obytný dom, umiest. stavby 1,

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 228 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 8516.

Legenda

Druh stavby

9 - Bytový dom,

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu,

Byty a nebytové priestory

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:Byt

Vchod: 5; 2. poschodie; byt č. 6;

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti 7001/442000,

Účastník právneho vzťahu; Vlastník

38 Varga Peter r. Varga, Nový rad 30, Trávnik, PSČ 946 19, SR, dátum nar. 15.06.1974, spoluvlastnícky podiel 1/2.

Poznámka

Poznamenáva sa Daňové exekučné konanie č. 9400502/5/387472/2012/GöghA zo dňa 15.5.2012, P- 651/12 v prospech Daňového úrad Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra na zabezpečenie daňového nedoplatku predajom nehnuteľnosti na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na "C" parc. č. 690, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 1657/12,

Poznámka

Poznamenáva sa daňový exekučný príkaz č. 9400502/5/940710/2012/GöghA zo dňa 14.6.2012, P- 1035/12 v prospech Daňového úrad Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra na zabezpečenie daňového nedoplatku predajom nehnuteľnosti na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na "C" parc. č. 690, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 2719/12,

Poznámka

Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu sp. zn. 31K/40/2016 S1208 zo dňa 12.10.2016 P-1048/16 ustanovený správca JUDr. Miroslav Belica so sídlom kancelárie Štefánikova trieda 9, 949 01 Nitra, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome so s.č. 228 na parc. č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 4270/16,

Titul nadobudnutia

Kúpna zml. V 657/01,

Titul nadobudnutia

Návrh na vykonanie záznamu vlastníckeho práva č. 31K/40/2016 S1208 zo dňa 25.11.2016, Z- 6255/16, Rozsudok č. k. 5C 128/02-39,

Titul nadobudnutia

Oznámenie Daňového úradu Nitra č. 20657247/2015 zo dňa 12.08.2015 o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 20435899/2015 zo dňa 29.06.2015, Z- 4181/15,

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zruš. poz. Z 3326/05/ex 746/05/,

Titul nadobudnutia

Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia č.: 612/340/52776/11/PápS, Z-5765/11, (P- 1940/11),

*** Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané ***

Vchod: 5; 2. poschodie; byt č. 6;

Účastník právneho vzťahu; Vlastník

81 Vargová Renáta r. Czítová, Rákócziho 5/6, Komárno, PSČ 945 01, SR, dátum nar. 16.08.1974, spoluvlastnícky podiel 1/2.

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-657/01,

Titul nadobudnutia

Návrh na vykonanie záznamu vlastníckeho práva č. 31K/40/2016 S1208 zo dňa 25.11.2016, Z- 6255/16, Rozsudok č.k. 5C 128/02-39,

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Tituly nadobudnutia LV:

KUPA V 708/94 - 5.5.94,

KUPA V 709/94 - 5.5.94,

KUPA V 710/94 - 5.5.94,

KUPA V 712/94 - 5.5.94,

KUPA V 715/94 - 5.5.94,

KUPA V 719/94 - 5.5.94,

KUPA V 720/94 - 5.5.94,

KUPA V 722/94 - 5.5.94,

KUPA V 723/94 - 5.5.94,

KUPA V 725/94 - 5.5.94,

KUPA V 726/94 - 5.5.94,

KUPA V 727/94 - 5.5.94,

KUPA V 729/94 - 5.5.94,

KUPA V 730/94 - 5.5.94,
KUPA V 731/94 - 5.5.94,
KUPA V 734/94 - 5.5.94,
KUPA V 735/94 - 5.5.94,
KUPA V 738/94 - 5.5.94,
KUPA V 739/94 - 5.5.94,
KUPA V 740/94 - 5.5.94,
KUPA V 746/94 - 5.5.94,
KUPA V 747/94 - 5.5.94,
KUPA V 748/94 - 5.5.94,
KUPA V 749/94 - 5.5.94,
KUPA V 751/94 - 5.5.94,
KUPA V 752/94 - 5.5.94,
KUPA V 753/94 - 5.5.94,
KUPA V 757/94 - 5.5.94,
KUPA V 758/94 - 5.5.94,
B.VL.C. 48-D 865/95, Z-1641/96,

Prešetrovanie vlastníkov v databáze Z-2158/08,

C - Tarchy:

Por. č. 38

Záložné právo Z-2590/04 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku č.j.: 612/350/7374/04/Lova na parc. č. 690, súp. č. 228, byt č. 6, posch. 2, vchodu 5 na podiel spol. častiach a zariad. domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 2360/04, 411/17,

Por. č. 38

Rozhodnutie o zriadení záložného práva Z-1067/05 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku č. zml. 612/350/63828/04/Mar, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc. č.: 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 525/05, 411/17,

Por. č. 38

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 612/340/62671/06/Mar, Z-4179/06 na zabezpečenie daňového nedoplatku v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc. č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, Rozhodnutie o zriadení záložného práva Z-1067/05 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku č. zml. 612/350/63828/Mar, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc., č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 3549/06,

Por. č. 38

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 612/340/28396/06/Mar, Z-3404/06 na zabezpečenie daňového nedoplatku v prospech Daňového úradu Dunajská Streda, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc. č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, Rozhodnutie o zriadení záložného práva Z-1067/05 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku č. zml. 612/350/63828/Mar, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc., č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 3570/06,

Por. č. 38

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 612/340/28397/06/Mar, Z-3406/06 na zabezpečenie daňového nedoplatku v prospech Daňového úradu Dunajská Streda, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc. č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, Rozhodnutie o zriadení záložného práva Z-1067/05 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku č. zml. 612/350/63828/Mar, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc., č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 3573/06,

Por. č. 38

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 612/340/62671/06/Mar, Z-4250/06 na zabezpečenie daňového nedoplatku v prospech Daňového úradu Dunajská Streda, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc. č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, Rozhodnutie o zriadení záložného práva Z-1067/05 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku č. zml. 612/350/63828/04/Mar, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc., č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 3663/06,

Por. č. 38

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. Z-2838/10 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku č. zml. 621/340/8235/10/Vizv, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc. reg. C Kn s parc. č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 2525/10,

Por. č. 38

Záložné právo Z-3262/2010 v prospech ostatných vlastníkov a nebytových priestorov v dome na nezaplatenú čiastku spoločných nákladov súvisiacich s užívaním bytu v zmysle § 15 zák. NR SR č. 182/1993 Z.z. na vchod 5, byt č. 6, 2.p, v obytnom dome so súp. č. 228 na parc., reg., "C" č. 690 podiel priestoru na spol. častiach a zariad. domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974 a na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Vargová Renáta r. Czitová, nar. 16.08.1974, v. z. 2824/10,

Por. č. 38

Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 612/340/52776/11/PápS zo dňa 10.08.2011, P- 1940/11 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda, Biskupa Kondého 2, 929 01 Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na "C" parc. č. 690, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 3695/11,

Por. č. 38

Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam číslo: 20435899/2015 zo dňa 29.06.2015, P-844/15 v prospech Daňového úradu Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra na obytný dom so súp. č. 228 na parc. č. 690 a na byt č. 6 poschodie č. 2 vchod č. 5 podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 2863/15,

Por. č. 81

Záložné právo Z-3262/2010 v prospech ostatných vlastníkov a nebytových priestorov v dome na nezaplatenú čiastku spoločných nákladov súvisiacich s užívaním bytu v zmysle § 15 zák. NR SR č. 182/1993 Z.z. na vchod 5, byt č. 6, 2.p, v obytnom dome so súp. č. 228 na parc., reg., "C" č. 690 podiel priestoru na spol. častiach a zariad. domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974 a na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Vargová Renáta r. Czitová, nar. 16.08.1974, v. z. 2824/10,

Por. č. 81

Exekučný príkaz EX 41/2015, zo dňa 03.10.2017, Z-5476/17 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Vargová Barbara mal., Nový rad č. 30, 946 19 Trávník, zast. Varga Peter, Nový rad č. 30, 946 19 Trávník na byt č. 6, 2. poschodie, vchod č. 5 v obytnom dome so s.č. 228 na parc. č. 690 podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7001/44200, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Vargová Renáta r. Czitová, nar. 16.08.1974, (Exekútor úrad v Komárno, súdny exekútor JUDr. Beáta Boncseková),

Iné údaje

len dom, poz. je na LV 8516 - v.z. 3027/98,

Por. č. 3

Z-6254/2019, v.z. 5038/2019,

Por. č. 32

Z-6696-2019,

Por. č. 38

Z-5870/2020,

Por. č. 38

Z-382/2021,

P-59/2021,

Por. č. 46

Z-671/2021,

Por. č. 63

Z-28/20,

Por. č. 68

Z-2551/2021,

Por. č. 81

Z-2174/2020,

Por. č. 81

Z-4690/2020,

Por. č. 81

Z-5870/2020,

Por. č. 81

Z-382/2021

P-59/2021,

Poznámka

Bez zápisu,

b) 2.LIST VLASTNÍCTVA č. 8516, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.05.2021;

Okres Komárno

Obec Komárno

Katastrálne územie Komárno

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 690 o výmere 765 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využ. pozemku 15, umiest. pozemku 1, právny vzťah 5,

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 690 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6974.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce,

Právny vzťah

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku,

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu; Vlastník

36 Varga Peter r. Varga, Pávia 23/42, Komárno, SR, dátum nar. 15.06.1974, spoluvlastnícky podiel 7001/884000.

Poznámka

Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu sp. zn. 31K/40/2016 S1208 zo dňa 12.10.2016 P-1048/16 ustanovený správca JUDr. Miroslav Belica so sídlom kancelárie Štefánikova trieda 9, 949 01 Nitra, na pozemok parc. č. 690, spoluvlastnícky podiel 7001/884000, vlast. Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 4270/16,

Titul nadobudnutia

Kúpna zml. V 657/01,

Titul nadobudnutia

Zruš pozn. Z 3326/05/Ex 746/05/,

Titul nadobudnutia

Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia č.: 612/340/52776/11/PápS, Z-5765/11, (P- 1940/11),

Titul nadobudnutia

Oznámenie Daňového úradu Nitra č. 20657247/2015 zo dňa 12.08.2015 o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 20435899/2015 zo dňa 29.06.2015, Z- 4181/15,

Titul nadobudnutia

Návrh na vykonanie záznamu vlastníckeho práva č. 31K/40/2016 S1208 zo dňa 25.11.2016, Z- 6645/2019, Rozsudok č. k. 5C 128/02-39,

*** Ostatní vlastníci nevyžiadaní ***

Legenda**C - Ťarchy:**

Por. č. 36

Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 612/340/52776/11/PápS zo dňa 10.08.2011, P- 1940/11 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda, Biskupa Kondého 2, 929 01 Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku na "C" parc. č. 690 na podiel priestoru 7001/442000 vlastníka Varga Peter r. Varga (15.06.1974) v.z. 2954/11.

Por. č. 36

Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam číslo: 20435899/2015 zo dňa 29.06.2015, P-844/15 v prospech Daňového úradu Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra na parcelu registra "C" parc. č. 690 spoluvlastnícky podiel 7001/884000 vlastníka: Varga Peter r. Varga nar. 15.06.1974, v.z. 2592/15.

Por. č. 36

Zákonné záložné právo Z-4949/2019 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle § 15 zák. NR SR č. 182/1993 Z.z. na parc. reg. C-KN č. 690 na spoluvlastnícky podiel 7001/884000 -v.z. 4341/19,

Iné údaje

len pozemok, dom je na LV č. 6974 - pol. 3027/98,

Por. č. 36

Z-5870/2020,

Por. č. 36

Z-382/2021

P-59/2021,

Poznámka

Bez zápisu,

b) 3.LIST VLASTNÍCTVA č. 8516, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.05.2021;

Okres Komárno

Obec Komárno

Katastrálne územie Komárno

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 690 o výmere 765 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využ. pozemku 15, umiest. pozemku 1, právny vzťah 5,

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 690 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6974.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce,

Právny vzťah

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku,

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu; Vlastník

83 Vargová Renáta r. Czítová, Rákócziho 5/6, Komárno, PSČ 945 01, SR, dátum nar. 16.08.1974, spoluvlastnícky podiel 7001/884000.

Titul nadobudnutia

Návrh na vykonanie záznamu vlastníckeho práva č. 31K/40/2016 S1208 zo dňa 25.11.2016, Z- 6645/2019, Rozsudok č. k. 5C 128/02-39,
Z-382/2021
P-59/2021,

*** Ostatní vlastníci nevyžiadaní ***

Legenda

C - Ľarchy:

Por. č. 83

Zákonné záložné právo Z-4949/2019 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle § 15 zák. NR SR č. 182/1993 Z.z. na parc. reg. C-KN č. 690 na spoluvlastnícky podiel 7001/884000 -v.z. 4341/19,

Iné údaje

Len pozemok, dom je na LV č. 6974 - pol. 3027/98,

Por. č. 83

Z-2174/2020,

Por. č. 83

Z-5870/2020,

Poznámka

Bez zápisu,

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.05.2021 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti, SBD, spoločnosti auctio a znalca,
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané znalcom dňa 28.05.2021,
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 28.05.2021,

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Projektová dokumentácia stavby obytného domu so súp. č. 228 v Komárne nebola znalcovi poskytnutá, preto ani porovnávaná so skutkovým stavom zisteným pri obhliadke.

Skutkový stav je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

Obytný dom so súp. č. 228 je zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. 6974, umiestnený na parc. č. 690. V časti "Byty a nebytové priestory" je zapísaný ohodnocovaný byt č. 6 na 2. poschodí (3. nadzemnom podlaží) obytného domu so súp. č. 228, vo vchode č. 5 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti 7001/442000. Pod por. č. 38 a 81 sú zapísaní spoluvlastníci nehnuteľnosti s uvedením jeho spoluvlastníckych podielov a titulov nadobudnutia, ktoré neboli pre účely vyhodnotenia tohto ohodnotenia dodané, preto netvorí jeho prílohu. V časti C - Ľarchy sú pod por. č. 38 a 81 zapísané ľarchy (viď LV č. 6974 časť ľarchy). V iných údajoch je zapísané "len dom, poz. je na LV 8516 - v.z. 3027/98", ako aj zápisy pod por. č. 38 a 81 (viď LV č. 6974 časť iné údaje), ktoré sa týkajú ohodnocovaného bytu. Poznámka je bez zápisu.

Na liste vlastníctva č. 8516 je zapísaný pozemok parc. č. 690 o výmere 765 m² ako zastavaná plocha a nádvorie, umiestnený v zastavanom území obce. Pod por. č. 36 a 83 sú zapísaní spoluvlastníci nehnuteľnosti s uvedením ich spoluvlastníckych podielov a titulov nadobudnutia, ktoré neboli pre účely vyhodnotenia tohto ohodnotenia dodané, preto netvorí jeho prílohu. V časti C - Ľarchy sú pod por. č. 36 a 83 zapísané ľarchy (viď LV č. 8516 časť ľarchy). V iných údajoch je zapísané "Len pozemok, dom je na LV č. 6974 - pol. 3027/98", ako aj zápisy pod por. č. 36 a 83 (viď LV č. 8516 časť iné údaje), ktoré sa týkajú ohodnocovaného bytu. Poznámka je bez zápisu.

Na snímke informatívnej kópie z mapy sú označené hranice predmetného pozemku parc. č. 690, ktoré sú zároveň aj hranicami stavby obytného domu so súp. č. 228.

Vek stavby obytného domu je pre účel tohto ohodnotenia stanovený na základe podkladov a údajov poskytnutých zadávateľom posudku, porovnania s použitým materiálom a stavom zisteným pri obhliadke, ktoré je v súlade s údajmi uvedenými v potvrdení Mestského úradu Komárno, Sociálne a správne oddelenie, Pevnostný rad 3, 945 01 Komárno č. 1151/SaSO/2003 zo dňa 20.06.2003 o daní do užívania stavby obytného domu na katastrálnom území Komárno, v mestskej časti Komárno, na parc. č. 690, na ulici Rákócziho, pod orientačným číslom 1, 3, 5, 7, pod súpisným číslom 228, podľa ktorého bola daná do užívania v roku 1969.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť bola v čase v priemernom stave, po čiastočnej stavebnej úprave, so štandardným vnútorným vybavením, bez známkov statického porušenia.

Stavebná obnova bytu pozostávala z rozšírenia kúpeľne o časť komory a z vymurovania stien kúpeľne.

V kuchyni sa nachádza len časť kuchynskej linky bez kuchynského drezu, s pákovou vodovodnou batériou, s kombinovaným sporákom. V kúpeľni je osadený sprchový kút s nerezovou pákovou vodovodnou batériou, rohová vaňa s nerezovou pákovou vodovodnou batériou, umývadlo so štandardnou vodovodnou batériou. Vo WC je osadená záchodová misa kombi. Poistkové automaty neboli v čase obhliadky funkčné, plyn bol v byte v čase obhliadky odpojený. Obnovené boli v byte hladké vápenné omietky stien a stropov vrátane maľby, keramické obklady stien v kuchyni, v kúpeľni a vo WC. Podlahy dvoch menších izieb sú z drevených parkiet brúsených s lakovým povrchovým náterom, v obývacej izbe a v ostatných miestnostiach je zložená podlaha z keramickej dlažby a PVC. Okná v byte sú pôvodné drevené zdvojené s vnútornými hliníkovými žalúziami, dvere hladké plné a presklené osadené do oceľových lisovaných

dverných zárubní, do izby pri vchodových dverách sú osadené plastové zhrnovacie dvere. Vykurovanie bytu je ústredné diaľkové teplovodné, vykurovacími telesami sú oceľové doskové radiátory s pomerovými rozdeľovačmi nákladov na vykurovanie. Dodávka teplej úžitkovej vody je zabezpečená ústredne pomocou vlastného zdroja, ktorým je elektrický zásobníkový ohrievač teplej úžitkovej vody umiestnený v miestnosti WC nad záchodovou misou.

Byt je napojený na elektrickú sieť svetelnú, verejný rozvod vody, kanalizácie a plyn.

Obytný dom je zateplený.

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

- Byt č. 6 na 3. NP obytného domu so súp. č. 228 na parc. č. 690
- Pozemok parc. č. 690

Predmetom ohodnotenia nie je:

Vnútorne vybavenie bytu hmotným investičným majetkom.

Poznámka:

Spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. 690 o veľkosti 765 m² je $2 \cdot 7001/884000 = 2 \cdot 6,06 \text{ m}^2 = 12,12 \text{ m}^2$.

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

- Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 6 na 3. NP obytného domu so súp. č. 228 na parc. č. 690

POPIS

Nehnutelnosťou je byt č. 6 s príslušenstvom, nachádzajúci sa na 2. poschodí (3. nadzemnom podlaží) obytného domu so súpisným číslom 228, na parc. č. 690, vo vchode č. 5, v obytnom dome s ôsmymi nadzemnými podlažiami (prízemím a siedmymi poschodiami) bez podzemného podlažia, so štyrmi vchodmi č. 1, 3, 5, 7, s osobnými výťahmi v každom vchode, v katastrálnom území Komárno, v okrese Komárno, v obci Komárno, v jej zastavanej časti, prevažne panelovými obytnými budovami a stavbami občianskej vybavenosti, ako je obchodný dom Ister, základná škola na Komenského ulici, materská škola na Lodnej ulici a pod., asi 400 m od úpätia cestného mosta cez rieku Váh, asi 200 m od križovatky Rákócziho ulice s ulicou Komenského, v úrovni Námestia Kossutha, kde sa nachádza aj mestská tržnica, kde začína širšie centrum mesta a asi 600 m od užšieho centra mesta s pešou zónou, kde sa nachádza aj budova mestského úradu. Železničná a autobusová stanica je vo vzdialenosti asi 1 600 m od ohodnocovanej nehnuteľnosti. Zastávkaestskej hromadnej dopravy je na ulici Rákócziho, Komenského ulici, alebo na Nám. Kossutha. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je prístupná cez spevnenú prístupovú komunikáciu s asfaltovým povrchom. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete a rozvody, ako sú rozvod vody, kanalizácie, plynu, sekundárny rozvod elektrickej energie, diaľkový rozvod tepla, telefónny rozvod a rozvody internetu. V pešej dostupnosti asi 600 m od obytného domu je základná škola a asi do 400 m na Lodnej ulici je materská škola, v meste je gymnázium, univerzita, športový štadión, budovy mestského aj okresného úradu, daňového úradu, pošty, mestského divadla a pod. Základné prvky občianskej vybavenosti sa nachádzajú v blízkosti obytného domu s ohodnocovaným bytom a v centre obce je kompletná sieť prvkov občianskej vybavenosti.

Na snímke informatívnej kópie z mapy sú označené hranice predmetného pozemku parc. č. 690, ktoré sú zároveň aj hranicami stavby obytného domu so súp. č. 228.

Vek stavby obytného domu je pre účel tohto ohodnotenia stanovený na základe podkladov a údajov poskytnutých zadávateľom posudku, porovnania s použitým materiálom a stavom zisteným pri obhliadke, ktoré je v súlade s údajmi uvedenými v potvrdení Mestského úradu Komárno, Sociálne a správne oddelenie, Pevnostný rad 3, 945 01 Komárno č. 1151/SaSO/2003 zo dňa 20.06.2003 o daní do užívania stavby obytného domu na katastrálnom území Komárno, v mestskej časti Komárno, na parc. č. 690, na ulici Rákócziho, pod orientačným číslom 1, 3, 5, 7, pod súpisným číslom 228, podľa ktorého bola daná do užívania v roku 1969.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť bola v čase v priemernom stave, po čiastočnej stavebnej úprave, so štandardným vnútorným vybavením, bez známkov statického porušenia.

Stavebná obnova bytu pozostávala z rozšírenia kúpeľne o časť komory a z vymurovania stien kúpeľne.

V kuchyni sa nachádza len časť kuchynskej linky bez kuchynského drezu, s pákovou vodovodnou batériou, s kombinovaným sporákom. V kúpeľni je osadený sprchový kút s nerezovou pákovou vodovodnou batériou, rohová vaňa s nerezovou pákovou vodovodnou batériou, umývadlo so štandardnou vodovodnou batériou. Vo WC je osadená záchodová misa kombi. Poistkové automaty neboli v čase obhliadky funkčné, plyn bol v byte v čase obhliadky odpojený. Obnovené boli v byte hladké vápenné omietky stien a stropov vrátane maľby, keramické obklady stien v kuchyni, v kúpeľni a vo WC. Podlahy dvoch menších izieb sú z drevených parkiet brúsených s lakovým povrchovým náterom, v obývacej izbe a v ostatných miestnostiach je zložená podlaha z keramickej dlažby a PVC. Okná v byte sú pôvodné drevené zdvojené s vnútornými hliníkovými žalúziami, dvere hladké plné a presklené osadené do oceľových lisovaných

dverných zárubní, do izby pri vchodových dverách sú osadené plastové zhrnovacie dvere. Vykurovanie bytu je ústredné diaľkové teplovodné, vykurovacími telesami sú oceľové doskové radiátory s pomerovými rozdeľovačmi nákladov na vykurovanie. Dodávka teplej úžitkovej vody je zabezpečená ústredne pomocou vlastného zdroja, ktorým je elektrický zásobníkový ohrievač teplej úžitkovej vody umiestnený v miestnosti WC nad záchodovou misou.

Byt je napojený na elektrickú sieť svetelnú, verejný rozvod vody, kanalizácie a plyn.

Obytný dom je zateplený.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Obytný dom je riešený s ôsmymi nadzemnými podlažiami bez podzemného podlažia, so štyrmi samostatnými vchodmi č. 1, 3, 5, 7, s osobnými výťahmi v každom vchode, s plochou strešnou konštrukciou, s krytinou z asfaltových natavovaných pásov. V ôsmich nadzemných podlažiach sú umiestnené byty. Obytný dom bol zateplený.

Vstupnou miestnosťou bytu, zo spoločného priestoru schodiska je predsieň, z ktorej je vstup do dvoch izieb, WC, kuchyne, z kuchyne do kúpeľne, komory a obývacej izby, z ktorej je vstup do tretej izby.

Žiadne iné miestnosti netvoria príslušenstvo bytu umiestnené mimo ohodnocovaného bytu. Byt nemá balkón ani loggiu.

TECHNICKÝ POPIS SKUTOČNÉHO VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:

OBYTNÝ DOM:

Obytný dom je budovaný ako železobetónová montovaná plošná sústava s panelovým obvodovým plášťom s hrúbkou obvodových stien do 40 cm, stropy železobetónové s rovným omietnutým podhľadom. Schodisko je montované schodnicové železobetónové s oceľovým zábradlím s dreveným madlom, nášľapná vrstva schodov je z liateho terazza, podesty, medzipodesty a chodby z terazza, resp. s povrchom z cementových dlaždíc, vstupná časť s povrchom z keramickej dlažby. Strecha plochá s krytinou z asfaltových natavovaných pásov na tepelnoizolačnom podklade. Z pozinkovaného plechu sú prieniky striech, žľaby, zvody, vonkajšie parapety okien sú hliníkové s povrchovým emailom bielej farby. Okná spoločných priestorov sú plastové s výplňou z izolačného dvojskla, vstupné dvere sú hliníkové rámové s výplňou osadené do hliníkovej dvernej zárubne. Podlahy spoločných priestorov v nadzemných podlažiach tvorí dlažba z keramických a terazzo dlaždíc. Obytný dom bol zateplený, osadené boli nové klampiarske konštrukcie, plastové okná v spoločných častiach obytného domu, hliníkové vchodové dvere.

Základy domu tvorí železobetónová doska podľa predpokladu založená na železobetónových pilótach. Vonkajšia úprava povrchov šľachtená omietka na báze umelých látok. Vnútorňa úprava povrchov omietka hladká vápenná. Obytný dom je napojený na verejný rozvod vody, kanalizačnú sieť, plynovod, teplovod, sekundárny rozvod elektrickej energie, pevnú telefónnu sieť, káblovú tv, rozvody internetu a vnútro sídliskovú komunikačnú sieť s asfaltovým povrchom. V dome sú osobné výťahy.

BYT:

Byt č. 6 pozostáva z troch izieb a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a komora. Byt nemá balkón ani loggiu. Iné priestory umiestnené mimo bytu netvoria jeho príslušenstvo.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť bola v čase v priemernom stave, po čiastočnej stavebnej úprave, so štandardným vnútorným vybavením, bez známkov statického porušenia.

Stavebná obnova bytu pozostávala z rozšírenia kúpeľne o časť komory a z vymurovania stien kúpeľne.

V kuchyni sa nachádza len časť kuchynskej linky bez kuchynského drezu, s pákovou vodovodnou batériou, s kombinovaným sporákom. V kúpeľni je osadený sprchový kút s nerezovou pákovou vodovodnou batériou, rohová vaňa s nerezovou pákovou vodovodnou batériou, umývadlo so štandardnou vodovodnou batériou. Vo WC je osadená záchodová misa kombi. Poistkové automaty neboli v čase obhliadky funkčné, plyn bol v byte v čase obhliadky odpojený. Obnovené boli v byte hladké vápenné omietky stien a stropov vrátane maľby, keramické obklady stien v kuchyni, v kúpeľni a vo WC. Podlahy dvoch menších izieb sú z drevených parkiet brúsených s lakovým povrchovým náterom, v obývacej izbe a v ostatných miestnostiach je zložená podlaha z keramickej dlažby a PVC. Okná v byte sú pôvodné drevené zdvojené s vnútornými hliníkovými žalúziami, dvere hladké plné a presklené osadené do oceľových lisovaných dverných zárubní, do izby pri vchodových dverách sú osadené plastové zhrnovacie dvere. Vykurovanie bytu je ústredné diaľkové teplovodné, vykurovacími telesami sú oceľové doskové radiátory s pomerovými rozdeľovačmi nákladov na vykurovanie. Dodávka teplej úžitkovej vody je zabezpečená ústredne pomocou vlastného zdroja, ktorým je elektrický zásobníkový ohrievač teplej úžitkovej vody umiestnený v miestnosti WC nad záchodovou misou.

Byt je napojený na elektrickú sieť svetelnú, verejný rozvod vody, kanalizácie a plyn.

PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU:

Byt pozostáva z troch obytných miestností, izieb o podlahovej ploche 21,05 m², 12,04 m² a 10,10 m² a príslušenstva, ktorým sa rozumie predsieň o podlahovej ploche 5,99 m², kuchyňa 10,96 m², kúpeľňa 8,02 m², WC 0,93 m² a komora 3,42 m².

Byt nemá balkón ani loggiu.

Výmera nameranej podlahovej plochy bytu s príslušenstvom, v rámci ohodnocovaného bytu je 72,51 m².

Podlahovou plochou bytu, rozhodujúcou pre výpočet východiskovej hodnoty je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu, bez plochy lodžii a balkónov.

Celková výmera podlahovej plochy bytu zistená zameraním, rozhodujúca pre výpočet východiskovej hodnoty je 72,51 m², v rámci ohodnocovaného bytu, nakoľko iné príslušenstvo umiestnené mimo ohodnocovaného bytu nie je.

Celková výmera podlahovej plochy bytu je 70,01 m², vrátane príslušenstva, podľa listu vlastníctva č. 6974 zo dňa 28.05.2021.

Byt je napojený na vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú, telefónnu prípojku, prípojku káblovej televízie, rozvody internetu a miestnu sídliskovú komunikačnú sieť s asfaltovým povrchom.

S vlastníctvom bytu č. 6 je spojený spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti 7001/442000 zapísaný na LV č. 6974 a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. 690 o veľkosti 2*7001/884000 zapísaný na LV č. 8516.

Vlastníctvo k predmetu ohodnotenia je ohraničený:

- a) vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt, vrátane zárubne,
- b) hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu studenej a teplej vody a elektrickými poistkami pre byt,

Spoločnými časťami domu sú:

základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a zvislé nosné konštrukcie,

Spoločnými zariadeniami domu sú:

televízna anténa, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu,

Vnútorným vybavením bytu je jeho vnútorná inštalácia ako vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie,

VÝPOČET OPOTREBENIA:

Vek stavby obytného domu je pre účel tohto ohodnotenia stanovený na základe podkladov a údajov poskytnutých zadávateľom posudku, porovnania s použitým materiálom a stavom zisteným pri obhliadke, ktoré je v súlade s údajmi uvedenými v potvrdení Mestského úradu Komárno, Sociálne a správne oddelenie, Pevnostný rad 3, 945 01 Komárno č. 1151/SaSO/2003 zo dňa 20.06.2003 o dani do užívania stavby obytného domu na katastrálnom území Komárno, v mestskej časti Komárno, na parc. č. 690, na ulici Rákócziho, pod orientačným číslom 1, 3, 5, 7, pod súpisným číslom 228, podľa ktorého bola daná do užívania v roku 1969.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť bola v čase v priemernom stave, po čiastočnej stavebnej úprave, so štandardným vnútorným vybavením, bez známkov statického porušenia.

Stavebná obnova bytu pozostávala z rozšírenia kúpeľne o časť komory a z vymurovania stien kúpeľne.

Vek stavby k dátumu ohodnotenia je $V = 2021 - 1969 = 52$ rokov.

Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch na obvodovom múre, stropoch, schodoch a strešnej krytine. Predpokladaná základná životnosť budovy na bývanie (JKSO 803) murované, monolitický a montovaný železobetónový skelet s vymurovaným alebo panelovým obvodovým plášťom hr. do 45 cm je ZZ = 80 - 100 rokov, podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" z apríla 2001, prílohy č. 9, str. 111. Vzhľadom na stav zistený pri obhliadke, v závislosti od použitej technológie výstavby, je predpokladaná životnosť Z = 80 rokov.

Údržba prvkov krátkodobej životnosti je zabezpečovaná pravidelne, v prípade spoločných častí a zariadení domu v rozsahu potreby, čomu nasvedčuje predovšetkým stav vnútorných omietok, podláh a pod. v spoločných častiach domu. Obytný dom bol zateplený. Obnova prvkov krátkodobej životnosti bytu s príslušenstvom je vykonávaná pravidelne.

VÝBER KOEFICIENTOV (kvb, km):

Index (kvb) zohľadňuje vplyv vybavenia bytu a bytového domu s bytmi 1. kategórie oproti štandardnému vybaveniu použitím cenových podielov uvedených v prílohe č. 5 metodiky, str. 95.

Rozdiely boli zistené u vybavenia domu u zn. č. 1 Základy - stav 1,30 nakoľko je predpoklad, že stavba bola založená na železobetónovej doske s použitím pilót, č. 6 Krytina strechy - stav 1,30 nakoľko bola obnovená v rámci zateplenia domu, č. 7 Klampiarske konštrukcie - stav 1,30 nakoľko boli obnovené v rámci zateplenia domu, č. 8 Úpravy vonk. povrchov - stav 1,30 nakoľko boli obnovené v rámci zateplenia domu, č. 11 Dvere a č. 12 Okná - stav 1,30 nakoľko boli obnovené v rámci zateplenia domu a osadené boli hliníkové vchodové dvere do domu a plastové okná v spoločných priestoroch domu, č. 16 Bleskozvod, č. 17 Vnútorný vodovod, č. 18 Vnútorná kanalizácia, č. 19 Vnútorný plynovod, č. 21 Ostatné - stav zhodne 1,30 nakoľko boli obnovené v rámci obnovy rozvodov v spoločnej inštaláčnej šachte domu,

u bytu boli rozdiely zistené u zn. č. 22 Úpravy vnútorných povrchov - stav 1,30 s ohľadom na kvalitne vyhotovené vnútorné omietky stien a stropov, č. 23 Vnútorné keramické obklady - stav 1,30 nakoľko sú keramické obklady stien vyhotovené v kuchyni, v kúpeľni do výšky stropu, podmurovky vane, v časti samostatnej sprchy a vo WC, č. 24 Dvere - stav 1,10 nakoľko boli osadené platové zhrnovacie dvere v počte jeden kus, č. 25 Povrchy podláh - 1,30 nakoľko boli v byte vyhotovené podlahy z drevených parkiet vo dvoch izbách a z keramickej dlažby v ostatných miestnostiach bytu a z PVC, č. 26 Vykurovanie - stav 1,10 nakoľko sú osadené na pôvodných vykurovacích telesách pomerovné rozdeľovače nákladov na vykurovanie, č. 28 Vnútorný vodovod - stav 1,10 nakoľko boli osadené nerezové pákové vodovodné batérie v kuchyni, v kúpeľni, č. 32 Vybavenie kuchýň - stav 0,70 nakoľko je vnútorné vybavenie kuchyne neúplné, č. 33 Vnútorné hyg. zariad. vrátane WC - stav 1,70 vzhľadom na osadené nové vnútorné vybavenie kúpeľne a WC, č. 35 Ostatné -stav 1,50 nakoľko boli v byte osadené na pôvodných drevených zdvojených oknách vnútorné hliníkové žalúzie.

Index (km) vyjadrujúci vplyv sídelného útvaru bol vybraný pomocou tabuľky č. 2 metodiky ..., str. č. 19, riadok 4 - ostatné okresné mestá. Pre výpočet bola vybraná z rozpätia 1,00 - 1,02 hodnota 1,01, stanovená odhadom.

Vyjadruje zvýšené (znižené) náklady na výstavbu z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

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]
Izba	: 3,45 m*6,10 m	21,05
Izba	: 3,45 m*3,49 m	12,04
Izba	: 3,46 m*2,92 m	10,10
Predsieň	: 1,73 m*3,46 m	5,99
Kuchyňa	: 2,67 m*1,19 m+0,30 m*0,90 m+2,17 m*3,46 m	10,96
Kúpeľňa	: 1,86 m*2,18 m+1,62 m*2,45 m	8,02
WC	: 1,14 m*0,82 m	0,93
Kúpeľňa	: 1,62 m*2,11 m	3,42
Podlahová plocha bytu celkom :		72,51 m²
Vypočítaná podlahová plocha		72,51

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m ²
Koeficient konštrukcie:	k _K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,435 (IV. Q 1996 → I. Q 2018)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,01
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	1,30	6,50	5,72
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,87
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,04
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,64
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,40
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,29
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,30	1,30	1,14
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,43
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,76
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,57
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,72
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,20
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,76
16	Bleskozvod	1,00	1,30	1,30	1,14
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,30	2,60	2,29
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,30	2,60	2,29
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,30	1,30	1,14
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,76
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,29
Zariadenie bytu					

22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,30	5,20	4,58
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,30	1,30	1,14
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,94
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,86
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,42
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,97
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,76
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,70	1,40	1,23
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,70	6,80	5,99
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,52
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,30
	Spolu	100,00		113,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 113,60 / 100 = 1,136$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,435 * 1,037 * 1,1360 * 1,01$$

$$VH = 942,46 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 6 na 3. NP obytného domu so súp. č. 228 na parc. č. 690	1969	52	28	80	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$942,46 \text{ Eur/m}^2 * 72,51 \text{m}^2$	68 337,77
Technická hodnota		23 918,22

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosťou je byt č. 6 s príslušenstvom, nachádzajúci sa na 2. poschodí (3. nadzemnom podlaží) obytného domu so súpisným číslom 228, na parc. č. 690, vo vchode č. 5, v obytnom dome s ôsmymi nadzemnými podlažiami (prízemím a siedmymi poschodiami) bez podzemného podlažia, so štyrmi vchodmi č. 1, 3, 5, 7, s osobnými výťahmi v každom vchode, v katastrálnom území Komárno, v okrese Komárno, v obci Komárno, v jej zastavanej časti, prevažne panelovými obytnými budovami a stavbami občianskej vybavenosti, ako je obchodný dom Ister, základná škola na Komenského ulici, materská škola na Lodnej ulici a pod., asi 400 m od úpätia cestného mosta cez rieku Váh, asi 200 m od križovatky Rákócziho ulice s ulicou Komenského, v úrovni Námestia Kossutha, kde sa nachádza aj mestská tržnica, kde začína širšie centrum mesta a asi 600 m od užšieho centra mesta s pešou zónou, kde sa nachádza aj budova mestského úradu. Železničná a autobusová stanica je vo vzdialenosti asi 1 600 m od ohodnocovanej nehnuteľnosti. Zastávka mestskej hromadnej dopravy je na ulici Rákócziho, Komenského ulici, alebo na Nám. Kossutha. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je prístupná cez spevnenú prístupovú komunikáciu s asfaltovým povrchom. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete a rozvody, ako sú rozvod vody, kanalizácie, plynu, sekundárny rozvod elektrickej energie, diaľkový rozvod tepla, telefónny rozvod a rozvody internetu. V pešej dostupnosti asi 600 m od obytného domu je základná škola a asi do 400 m na Lodnej ulici je materská škola, v meste je gymnázium, univerzita, športový štadión,

budovy mestského aj okresného úradu, daňového úradu, pošty, mestského divadla a pod. Základné prvky občianskej vybavenosti sa nachádzajú v blízkosti obytného domu s ohodnocovaným bytom a v centre obce je kompletná sieť prvkov občianskej vybavenosti.

Na snímke informatívnej kópie z mapy sú označené hranice predmetného pozemku parc. č. 690, ktoré sú zároveň aj hranicami stavby obytného domu so súp. č. 228.

Vek stavby obytného domu je pre účel tohto ohodnotenia stanovený na základe podkladov a údajov poskytnutých zadávateľom posudku, porovnania s použitým materiálom a stavom zisteným pri obhliadke, ktoré je v súlade s údajmi uvedenými v potvrdení Mestského úradu Komárno, Sociálne a správne oddelenie, Pevnostný rad 3, 945 01 Komárno č. 1151/SaSO/2003 zo dňa 20.06.2003 o daní do užívania stavby obytného domu na katastrálnom území Komárno, v mestskej časti Komárno, na parc. č. 690, na ulici Rákócziho, pod orientačným číslom 1, 3, 5, 7, pod súpisným číslom 228, podľa ktorého bola daná do užívania v roku 1969.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť bola v čase v priemernom stave, po čiastočnej stavebnej úprave, so štandardným vnútorným vybavením, bez známkov statického porušenia.

Stavebná obnova bytu pozostávala z rozšírenia kúpeľne o časť komory a z vymurovania stien kúpeľne.

V kuchyni sa nachádza len časť kuchynskej linky bez kuchynského drezu, s pákovou vodovodnou batériou, s kombinovaným sporákom. V kúpeľni je osadený sprchový kút s nerezovou pákovou vodovodnou batériou, rohová vaňa s nerezovou pákovou vodovodnou batériou, umývadlo so štandardnou vodovodnou batériou. Vo WC je osadená záchodová misa kombi. Poistkové automaty neboli v čase obhliadky funkčné, plyn bol v byte v čase obhliadky odpojený. Obnovené boli v byte hladké vápenné omietky stien a stropov vrátane maľby, keramické obklady stien v kuchyni, v kúpeľni a vo WC. Podlahy dvoch menších izieb sú z drevených parkiet brúsených s lakovým povrchovým náterom, v obývacej izbe a v ostatných miestnostiach je zložená podlaha z keramickej dlažby a PVC. Okná v byte sú pôvodné drevené zdvojené s vnútornými hliníkovými žalúziami, dvere hladké plné a presklené osadené do oceľových lisovaných dverných zárubní, do izby pri vchodových dverách sú osadené plastové zhrnovacie dvere. Vykurovanie bytu je ústredné diaľkové teplovodné, vykurovacími telesami sú oceľové doskové radiátory s pomerovými rozdeľovačmi nákladov na vykurovanie. Dodávka teplej úžitkovej vody je zabezpečená ústredne pomocou vlastného zdroja, ktorým je elektrický zásobníkový ohrievač teplej úžitkovej vody umiestnený v miestnosti WC nad záchodovou misou.

Byt je napojený na elektrickú sieť svetelnú, verejný rozvod vody, kanalizácie a plyn.

Obytný dom je zateplený.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť, ktorou je byt č. 6 s príslušenstvom, bola v čase ohodnotenia v priemernom stave, stavebne čiastočne obnovenom stave, bez primeranej údržby a bez známkov statickej poruchy. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy, ako aj účelom, pre ktorý bola projektovaná a povolená, je predurčená na celoročné bývanie. Iné využitie v danej lokalite sa nepredpokladá. Užívanie nehnuteľnosti na iné účely (napr. administratívne a pod.) je možné zmenou účelu jej užívania a vykonaním potrebných stavebných úprav.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti (vecné bremená, ťarchy a pod.):

Na predmetnej nehnuteľnosti viaznu ťarchy zapísané na liste vlastníctva č. 6974 v časti ťarchy pod por. č. 38 v znení "Záložné právo Z-2590/04 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku č.j.: 612/350/7374/04/Lova na parc. č. 690, súp. č. 228, byt č. 6, posch. 2, vchodu 5 na podiel spol. častiach a zariad. domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 2360/04, 411/17", pod por. č. 38 v znení "Rozhodnutie o zriadení záložného práva Z-1067/05 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku č. zml. 612/350/63828/04/Mar, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc. č.: 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 525/05, 411/17", pod por. č. 38 v znení "Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 612/340/62671/06/Mar, Z-4179/06 na zabezpečenie daňového nedoplatku v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc. č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, Rozhodnutie o zriadení záložného práva Z-1067/05 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku č. zml. 612/350/63828/Mar, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc., č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 3549/06", pod por. č. 38 v znení "Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 612/340/28396/06/Mar, Z-3404/06 na zabezpečenie daňového nedoplatku v prospech Daňového úradu Dunajská Streda, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc. č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, Rozhodnutie o zriadení záložného práva Z-1067/05 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku č. zml. 612/350/63828/Mar, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc., č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 3570/06", pod por. č. 38 v znení "Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 612/340/28397/06/Mar, Z-3406/06 na zabezpečenie daňového nedoplatku v prospech Daňového úradu Dunajská Streda, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc. č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, Rozhodnutie o zriadení záložného práva Z-1067/05 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku č. zml. 612/350/63828/Mar, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc., č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 3573/06", pod por. č. 38 v znení "Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 612/340/62671/06/Mar, Z-4250/06 na zabezpečenie daňového nedoplatku v prospech Daňového úradu Dunajská Streda, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc. č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, Rozhodnutie o zriadení záložného práva Z-1067/05 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na zabezpečenie

daňového nedoplatku č. zml. 612/350/63828/04/Mar, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc., č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 3663/06", pod por. č. 38 v znení "Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. Z-2838/10 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku č. zml. 621/340/8235/10/Vízv, na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na parc. reg. C Kn s parc. č. 690 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 2525/10", pod por. č. 38 v znení "Záložné právo Z-3262/2010 v prospech ostatných vlastníkov a nebytových priestorov v dome na nezaplatenú čiastku spoločných nákladov súvisiacich s užívaním bytu v zmysle § 15 zák. NR SR č. 182/1993 Z.z. na vchod 5, byt č. 6, 2.p, v obytnom dome so súp. č. 228 na parc., reg., "C" č. 690 podiel priestoru na spol. častiach a zariad. domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974 a na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Vargová Renáta r. Czitová, nar. 16.08.1974, v. z. 2824/10", pod por. č. 38 v znení "Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 612/340/52776/11/PápS zo dňa 10.08.2011, P- 1940/11 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda, Biskupa Kondého 2, 929 01 Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku na byt č. 6/2 vchod č. 5 v obytnom dome s.č. 228 na "C" parc. č. 690, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 3695/11", pod por. č. 38 v znení "Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam číslo: 20435899/2015 zo dňa 29.06.2015, P-844/15 v prospech Daňového úradu Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra na obytný dom so súp. č. 228 na parc. č. 690 a na byt č. 6 poschodie č. 2 vchod č. 5 podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974, v.z. 2863/15", pod por. č. 81 v znení "Záložné právo Z-3262/2010 v prospech ostatných vlastníkov a nebytových priestorov v dome na nezaplatenú čiastku spoločných nákladov súvisiacich s užívaním bytu v zmysle § 15 zák. NR SR č. 182/1993 Z.z. na vchod 5, byt č. 6, 2.p, v obytnom dome so súp. č. 228 na parc., reg., "C" č. 690 podiel priestoru na spol. častiach a zariad. domu 7001/442000, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Varga Peter r. Varga, nar. 15.06.1974 a na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Vargová Renáta r. Czitová, nar. 16.08.1974, v. z. 2824/10", pod por. č. 81 v znení "Exekučný príkaz EX 41/2015, zo dňa 03.10.2017, Z-5476/17 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Vargová Barbara mal., Nový rad č. 30, 946 19 Trávník, zast. Varga Peter, Nový rad č. 30, 946 19 Trávník na byt č. 6, 2. poschodie, vchod č. 5 v obytnom dome so s.č. 228 na parc. č. 690 podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7001/44200, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka: Vargová Renáta r. Czitová, nar. 16.08.1974, (Exekútor v Komárno, súdny exekútor JUDr. Beáta Boncseková)". a na liste vlastníctva č. 8516 v časti farchy pod por. č. 36 v znení "Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 612/340/52776/11/PápS zo dňa 10.08.2011, P- 1940/11 v prospech Daňového úradu Dunajská Streda, Biskupa Kondého 2, 929 01 Dunajská Streda na zabezpečenie daňového nedoplatku na "C" parc. č. 690 na podiel priestoru 7001/442000 vlastníka Varga Peter r. Varga (15.06.1974) v.z. 2954/11". Na predmetnej nehnuteľnosti viaznu farchy zapísané na liste vlastníctva č. 8516 v časti farchy pod por. č. 36 v znení "Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam číslo: 20435899/2015 zo dňa 29.06.2015, P-844/15 v prospech Daňového úradu Nitra, Damborského 5, 949 01 Nitra na parcelu registra "C" parc. č. 690 spoluvlastnícky podiel 7001/884000 vlastníka: Varga Peter r. Varga nar. 15.06.1974, v.z. 2592/15", pod por. č. 36 v znení "Zákonné záložné právo Z-4949/2019 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle § 15 zák. NR SR č. 182/1993 Z.z. na parc. reg. C-KN č. 690 na spoluvlastnícky podiel 7001/884000 -v.z. 4341/19", pod por. č. 83 v znení "Zákonné záložné právo Z-4949/2019 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle § 15 zák. NR SR č. 182/1993 Z.z. na parc. reg. C-KN č. 690 na spoluvlastnícky podiel 7001/884000 -v.z. 4341/19". Žiadne iné farchy ani vecné bremená na predmetnej nehnuteľnosti neviaznu. Tieto skutočnosti vyplývajú z poznatkov, ktoré boli získané počas spracovania posudku ako aj z LV č. 6974 a 8516. Nehnuteľnosť, podľa účastníkov obhliadky, nie je zaťažená žiadnymi nedostatkami, vadami ani závadami, o ktorých by mali vedomie.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", s použitím tabuľky č. 7 "Orientačné priemerné koeficienty predajnosti v SR" pre bytové budovy, okresné mestá a mestá so zvláštnym štatútom z doporučeného rozpätia 0,40-0,50, vydané ÚSI ŽU v Žiline, 2. vydanie z apríla 2001.

V prípadoch, ak ide o oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient predajnosti zvýšiť max. o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu. V danom prípade sa pôvodne rozpätie koeficientu predajnosti z 0,40-0,50 môže zvýšiť na 0,40-0,65.

Vzhľadom na veľkosť obce Komárno s počtom obyvateľov 33 927 k 31.12.2018 podľa údajov poskytnutých ŠÚ SR, veľkosť sídelného útvaru, polohu, umiestnenie, typ nehnuteľnosti, vek stavby a kvalitu použitých materiálov a kvalitu ich zabudovania, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvolený na úrovni 0,65, zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavieb bytov v meste Komárno. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 10

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,000	10	20,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,000	30	90,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,000	5	10,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,000	6	6,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,000	8	16,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,000	5	5,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,000	9	27,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí bytového domu				

	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,000	7	14,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	6	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,000	4	4,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	5	10,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,000	20	40,00
	Spolu			145	297,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 297 / 145$	2,048
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 23\,918,22 \text{ Eur} * 2,048$	48 984,51 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 LV č. 8516, k.ú. obce Komárno

POPIS

Pozemok sa nachádza v okrese Komárno, v obci Komárno, v jej zastavanej časti, prevažne panelovými obytnými budovami a stavbami občianskej vybavenosti, ako je obchodný dom Ister, základná škola na Komenského ulici, materská škola na Lodnej ulici a pod., do 600 m od úpätia cestného mosta cez rieku Váh, asi 200 m od križovatky Rákócziho ulice s ulicou Komenského, v úrovni Námestia Kossutha, kde sa nachádza aj mestská tržnica, kde začína širšie centrum mesta a asi 800 m od užšieho centra mesta s pešou zónou, kde sa nachádza aj budova mestského úradu. Železničná a autobusová stanica je vo vzdialenosti asi 1 600 m od ohodnocovanej nehnuteľnosti. Zastávka mestskej hromadnej dopravy je na ulici Rákócziho, Komenského ulici, alebo na Námestí Kossutha. Ohodnocovaný pozemok je prístupný cez spevnenú prístupovú komunikáciu s asfaltovým povrchom. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete a rozvody, ako sú rozvod vody, kanalizácie, plynu, sekundárny rozvod elektrickej energie, diaľkový rozvod tepla, telefónny rozvod. V pešej dostupnosti asi 600 m od obytného domu je základná škola a do asi 400 m na Lodnej ulici je materská škola, v meste je gymnázium, univerzita, športový štadión, budovy mestského aj okresného úradu, daňového úradu, pošty, mestského divadla a pod. Základné prvky občianskej vybavenosti sa nachádzajú v blízkosti obytného domu s ohodnocovaným bytom a v centre obce je kompletná sieť prvkov občianskej vybavenosti.

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku bola vybraná z tabuľky vyhlášky č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z. a vyhlášky č. 47/2009 Z.z., z riadku d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov s hodnotou 9,96.- Eur/m².

V obci Komárno sa prejavuje záujem o stavebné pozemky za účelom zriadenia trvalého bývania výstavbou nového, alebo rekonštrukciou existujúcej nehnuteľnosti, prejavujúci sa predovšetkým v rámci obce, s dobrou dostupnosťou a vyhovujúceho dopravného spojenia s obcou. Túto skutočnosť potvrdzujú aj informácie získané z miestnych zdrojov a realitných kancelárií, týkajúce sa predaja pozemkov v obci Komárno. Predmetný pozemok má dobrú dostupnosť, s možnosťou napojenia na všetky zdroje energií a rozvody.

Počet obyvateľov v obci Komárno k 31.12.2020 je 33 539 podľa údajov poskytnutých ŠÚ SR.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
690	zastavané plochy a nádvoría	765	765,00	7001/884000	6,06
690	zastavané plochy a nádvoría	765	765,00	7001/884000	6,06
Spolu výmera			1 530,00		12,12

Obec:

Komárno

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,60
k _R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,60 * 1,00$	4,6800
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 4,6800$	46,61 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}_{POZ} = M * V\dot{S}_{HMJ} = 1\,530,00 \text{ m}^2 * 46,61 \text{ Eur/m}^2$	71 313,30 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [Eur]
parcela č. 690	35 656,65	7001/884000	282,39
parcela č. 690	35 656,65	7001/884000	282,39
Spolu	71 313,30		564,78

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 28.05.2021 bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 6, na 2. poschodí (3. nadzemnom podlaží) obytného domu so súp. č. 228, umiestneného na parc. č. 690, vo vchode č. 5, vrátane príslušenstva a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. č. 690 o veľkosti 7001/442000 podľa LV č. 6974, 8516, nachádzajúceho sa na ulici Rákócziho, v katastrálnom území Komárno, obec Komárno PSČ 945 01, okres Komárno k dátumu, ku ktorému sa posudok vyhotovuje a tým je 28.05.2021, t.j. dátum vykonania miestnej obhliadky nehnuteľnosti spojenej s jej zameraním.

Účelom podania znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, pre právny úkon dobrovoľnej dražby.

Úloha bola splnená, pričom výsledná všeobecná hodnota nehnuteľnosti je uvedená v rekapitulácii tohto posudku.

1.1 Odpovede na úlohy určené zadávateľom:

1.1.1 Stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej):

Úloha stanovená zadávateľom posudku bola splnená, všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti je uvedená v rekapitulácii tohto posudku.

1.1.2 Zistiť prípadné závady (viaznúce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú:

Úloha stanovená zadávateľom posudku bola splnená, závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, neboli znalcom, z jemu dostupných údajov zistené.

1.1.3 Ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny:

Úloha stanovená zadávateľom posudku bola splnená v tom, že nakoľko neboli zistené takéto závady, nevzniklo ani opodstatnenie na ich ohodnotenie.

1.1.4 Požiadat' v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznúcich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma):

Úloha stanovená zadávateľom posudku bola splnená v tom, že znalec pri obhliadke dňa 28.05.2021 požiadal prítomných o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznúcich na Nehnuteľnosti. Prítomní neuviedli skutočnosti, ktoré by im boli známe o stave Nehnuteľnosti, ako ani o právach a záväzkoch viaznúcich na Nehnuteľnosti.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č. 6 na 3. NP obytného domu so súp. č. 228 na parc. č. 690		0,00	72,51	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
LV č. 8516, k.ú. obce Komárno	690	6,06
LV č. 8516, k.ú. obce Komárno	690	6,06

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, ktorá podľa názoru znalca najlepšie vystihuje hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

Výnosová hodnota nehnuteľnosti (HV) sa nestanovovala s ohľadom na skutočnosť, že sa jedná o nehnuteľnosť, ktorá sa nevyužíva formou prenájmu.

Kombinovaná metóda nebola použitá v dôsledku toho, že sa nestanovovala hodnota nehnuteľnosti výnosovou metódou. Pre použitie porovnávacej metódy chýbal dostatočný súbor aspoň troch nehnuteľností (stavieb) podložené identifikovateľnými dokladmi o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponukami realitných kancelárií.

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
Stavby			
Byt č. 6 na 3. NP obytného domu so súp. č. 228 na parc. č. 690	48 984,51	1/1	48 984,51
Pozemky			
LV č. 8516, k.ú. obce Komárno - parc. č. 690 (6,06 m ²)	35 656,65	7001/8 84000	282,39
LV č. 8516, k.ú. obce Komárno - parc. č. 690 (6,06 m ²)	35 656,65	7001/8 84000	282,39
Spolu pozemky (12,12 m²)			564,78
Spolu VŠH			49 549,29
Zaokrúhlená VŠH spolu			49 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **49 500,00 Eur**

Slovom: **Štyridsaťdeväťtisícpäťsto Eur**

V Komárne, dňa 31.05.2021

.....
Miesto a dátum

.....
odtlačok úradnej pečiatky znalca

Ing. Ladislav Szöllösi

.....
podpis znalca

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na základe vyhotovenej obhliadky, vyhodnotení dodaných a zabezpečených podkladov je možno konštatovať, že žiadne mimoriadne riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené, ktoré by mali vplyv na ich výslednú všeobecnú hodnotu.

IV. PRÍLOHY

- Originál objednávky zo dňa 06.05.2021, 2 strany
- Fotokópia výpisu z LV č. 6974, 8516 zo dňa 28.05.2021, 7 strán
- Fotokópia informatívnej kópie z mapy na parcelu 690 zo dňa 28.05.2021, 1 strana
- Fotokópia potvrdenia Mestského úradu Komárno č. 1151/SaSO/2003 zo dňa 20.06.2003, 1 strana
- Fotokópia prehľadnej mapy s označením umiestnenia ohodnocovanej nehnuteľnosti, 2 strany
- Fotokópia pôdorysnej schémy bytu č. 5/6 s príslušenstvom na ulici Rákócziho v Komárne, 1 strana
- Farebná fotodokumentácia, štyri pohľady vonkajšie SZ, JV, JZ, Z a osem pohľadov vnútorných, 3 strany
- Fotokópia protokolu o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom zo dňa 28.05.2021, 2 strany

Počet príloh spolu

19 strán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, v odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Poruchy stavieb, pod evidenčným číslom 913305.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 121/2021.

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

.....
Podpis znalca
Ing. Ladislav Szöllösi