

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

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

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 28.05.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 14/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 15, 3. NP, vchod 36 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1417 na pozemku parcelné číslo 5261, spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcelné číslo 5261, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Komárno, obec Komárno, okres Komárno, vedených na LV č. 8502.

Počet strán (z toho príloh): 24 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 09.06.2024

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 15, 3. NP, vchod 36 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1417 na pozemku parcelné číslo 5261, spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcelné číslo 5261, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Komárno, obec Komárno, okres Komárno, vedených na LV č. 8502.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

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

05.06.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
05.06.2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 28.05.2024 - príloha č. 1,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 96/2017, vypracoval znalec Ing. Imrich Mészáros dňa 18.06.2017 – e-mailom doručená kópia vo Worde bez príloh, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 05.06.2024,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 8502 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 28.05.2024, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Komárno - príloha č. 3,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 5261 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 28.05.2024, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Komárno - príloha č. 4,
- Potvrdenie o začatí užívania stavby, vydal Referát evidencie, sociálneho a správneho odboru Mestského úradu Komárno dňa 07.11.2012 pod číslom 179/RE/2012-TI – kópiu poskytol zadávateľ posudku - príloha č. 5,
- Grafická schéma bytu pre účely ohodnotenia - príloha č. 6,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu tarchy, byť nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 8502 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 28.05.2024, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Komárno - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 05.06.2024. Obhliadky sa zúčastnil vlastník pán Ladislav Tomčáni a zástupca zadávateľa posudku Mgr. Dušan Dičér.

d) technická dokumentácia:

Zadávateľ poskytol znalcovi kópiu Znaleckého posudku číslo 96/2017 vo Worde bez príloh, ktorý vypracoval znalec Ing. Imrich Mészáros dňa 18.06.2017, z nej boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom, získané údaje boli využité pri stanovení východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností. Zadávateľ poskytol znalcovi tiež kópiu potvrdenia o začatí užívania stavby, z ktorého bol prevzatý údaj o veku stavby a grafickú schému bytu, do ktorej znalec po osobnom zameraní dokreslil podlahovú plochu pivnice.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke.

e) údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 5261.

Stavby:

- Byt číslo 15, 3.NP, vchod 36.

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

Žiadne.

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

Žiadne neboli získané.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 15, 3.NP, vchod 36

POPIS

Bytový dom súpisné číslo 1417 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 5261 v katastrálnom území Komárno, okresného mesta Komárno, na Budovateľskej ulici, orientačné číslo 34 až 50, užívaný je od roku 1960, predpokladanú životnosť stavby určujem na 120 rokov, vzhľadom na vykonané rekonštrukčné práce na obytnom dome, ako i na predmetnom byte, opotrebovanie som vypočítal analytickou metódou.

Budova má podzemné podlažie a tri nadzemné podlažia, deväť samostatných vchodov bez výťahov, v bytom dome je 56 (1až 39 a 41 až 57) a 5 nebytových priestorov, vo vchode 36 s ohodnocovaným bytom je 6 bytov,

Základy tvoria železobetónové pásy, steny sú murované, strecha valbová, krov drevený, škridla novšia pálená jednodrážková, dažďové žľaby a zvody sú novšie z pozinkovaného plechu, bleskozvod je zrealizovaný, stropné konštrukcie sú železobetónové, vonkajšie omietky sú brizolitové s dodatočným náterom bez kontaktnej tepelnej, vnútorné omietky sú vápenné, schody sú železobetónové prefabrikované s povrchom liateho terazzo, vstupné dvere sú drevené s presklením, okná sú novšie plastové s izolačným dvojsklom, nášľapné vrstvy podláh nadzemných podlaží sú prevažne z terazzovej dlažby, vykurovanie je pôvodné teplovodné, s centrálnym diaľkovým dodaním vykurovacieho média, elektroinštalácia je svetelná a motorická, budova je napojená na verejný vodovod, kanalizáciu, elektro a plynovod, zavedený sú slaboprúdové rozvody internetu.

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt č. 15, nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží (podľa LV na 2.p.), vo vchode číslo 36, byt bol v roku 2014 a 2018 kompletne zrekonštruovaný, vymenené boli všetky vnútorné vedenia, výplne otvorov, zariadenie kuchyne a kúpeľne, nášľapné vrstvy podláh, omietky, obklady, konštrukčné prvky sú minimálnej miere čiastočne poškodené, dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností, predsiene, kuchyne, komory, kúpeľne s WC a pivnice nachádzajúcej sa v podzemnom podlaží, steny bytu sú omietnuté a stierkované, keramické obklady časti stien sú nové, nášľapné vrstvy podláh v obytných miestnostiach tvoria novšie veľkoplošné laminátové parkety, v ostatných miestnostiach je novšia keramická dlažba, okná v byte sú plastové s izolačným dvojsklom, prevažne opatrené interiérovými kovovými horizontálnymi žalúziami, vchodové dvere sú bezpečnostné, interiérové

dvere sú drevené rámové plné aj presklené, osadené do drevených zárubní, v kuchyne je novšia linka s nerezovým drezom s odkvapkávacou plochou a stojánkovou pákovou batériou, zabudovaná varná doska s plynovými horákmi typ Whirlpool, zabudovaná pečiaci rúra typ Hanseatic a odsávač pár, časť steny medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami je obložená keramickým obkladom, v kúpeľni je obmurovaná a keramickým obkladom obložená obdĺžniková plastová vaňa s vaňovou pákovou batériou, splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, závesný elektrický ohrievač úžitkovej vody a rebríkový radiátor, steny sú do výšky cca 2 m obložené keramickým obkladom, dlažba je keramická, inštalačné jadro je novšie, murované z plynosilikátových tvárnic, vodomer je inštalovaný v kúpeľni v stúpačkovom priestore s prístupom nad podomietkovou nádržkou WC, v byte je svetelná a zásuvková elektroinštalácia, novšie plastová rozvodná skrinka je inštalovaná v predsieni v podstropnom priestore, elektromer je v spoločnej plechovej skrini mimo bytu v priestore podesty, plyn je privedený do kuchyne k varnej doske, plynomer je inštalovaný v chodbe podzemného podlažia, na schodišti je rozvodná skrinka optického kábla internetu a TV, kúrenie je diaľkové teplovodné ústredné, plechové panelové radiátory sú opatrené termostatickými ventilmi a dotykovými meračmi pre rozpis spotreby vykurovacieho tepla, pivnica v podzemnom podlaží má steny murované, podlahu z betónovej mazaniny, omietky sú vápenné, dvere sú jednoduché latkové s neomietaných hranoliek, z vonkajšej strany sú amatérsky obité plechom, zavedená je svetelná elektroinštalácia, technická údržba je čiastočne zanedbaná.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
predsieň: 3,90*1,16	4,52
kuchyňa: 4,15*2,44	10,13
komora: 2,90*1,48	4,29
kúpeľňa: 2,17*1,80+0,73*1,56	5,04
izba I: 4,20*3,40	14,28
izba II: 4,20*4,18	17,56
Výmera bytu bez pivnice	55,82
pivnica v I,PP: 2,40*2,86	6,86
Vypočítaná podlahová plocha	62,68

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,757$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,02$

Počet izieb:

2

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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Spoločné priestory						
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,56	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	19,74	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,30	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,74	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,56	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,01	0	0,00

7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,00	0	0,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,74	0	0,00
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,82	0	0,00
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,50	0	0,00
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,84	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,28	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,82	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,82	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,82	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,91	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,82	0	0,00
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	4,38	0	0,00
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,10	1,10	1,00	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,01	10	0,20
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,51	5	0,13
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,51	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,74	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,91	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,91	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,40	2,80	2,55	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,19	0	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,38	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,38	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,42	0	0,00
Spolu		100,00		109,60	100,00		0,33

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 109,60 / 100 = 1,096$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,757 * 0,939 * 1,0960 * 1,02$$

$$VH = 1\,282,93 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,58	1960	150	64	1,95
2	Zvislé konštrukcie	19,81	1960	120	64	10,57
3	Stropy	7,32	1960	120	64	3,90
4	Schody	2,75	1960	120	64	1,47
5	Zastrešenie bez krytiny	4,58	1960	120	64	2,44

6	Krytina strechy	2,02	2012	70	12	0,35
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	2012	65	12	0,18
8	Úpravy vonk. povrchov	2,75	1960	70	64	2,51
9	Úpravy vnút. povrchov	1,83	1960	70	64	1,67
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	1960	0	0	0,00
11	Dvere	0,50	2012	60	12	0,10
12	Okná	6,86	2014	60	10	1,14
13	Povrchy podláh	0,46	1960	80	64	0,37
14	Vykurovanie	2,29	2012	50	12	0,55
15	Elektroinštalácia	1,83	2012	50	12	0,44
16	Bleskozvod	0,91	2012	50	12	0,22
17	Vnútorný vodovod	1,83	2012	50	12	0,44
18	Vnútorná kanalizácia	1,83	2012	50	12	0,44
19	Vnútorný plynovod	0,91	2012	50	12	0,22
20	Výťahy	0,00	1960	0	0	0,00
21	Ostatné	1,83	1960	70	64	1,67
22	Úpravy vnút. povrchov	4,39	2014	60	10	0,73
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	2014	40	10	0,25
24	Dvere	1,82	2014	60	10	0,30
25	Povrchy podláh	2,39	2014	50	10	0,48
26	Vykurovanie	2,52	2014	50	10	0,50
27	Elektroinštalácia	2,75	2014	50	10	0,55
28	Vnútorný vodovod	0,91	2014	50	10	0,18
29	Vnútorná kanalizácia	0,91	2014	50	10	0,18
30	Vnútorný plynovod	0,46	2014	50	10	0,09
31	Ohrev teplej vody	2,56	2014	30	10	0,85
32	Vybavenie kuchýň	2,20	2014	30	10	0,73
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,39	2014	50	10	0,88
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,39	2014	70	10	0,63
35	Ostatné	3,43	2014	50	10	0,69
Opotrebenie						37,67%
Technický stav						62,33%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného bytu	$1\,282,93 \text{ €/m}^2 \cdot 62,68 \text{ m}^2$	80 414,05
Poškodenosť	$-0,33 \% \text{ z } 80\,414,05 \text{ €}$	-265,37
Východisková hodnota		80 148,68
Technická hodnota	$62,33\% \text{ z } 80\,148,68 \text{ €}$	49 956,67

Poškodenosť stavby: $(80\,414,05\text{€} - 80\,148,68\text{€}) / 80\,414,05\text{€} \cdot 100 \% = 0,33 \%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Komárno v rovnomennom katastrálnom území. Okresné mesto Komárno je vzdialené komunikáciami cca 67,5 km južne od centra krajského mesta Nitra. Bytový dom sa nachádza na Budovateľskej ulici orientačné číslo 34 – 50, severozápadne cca 2,5 km, resp. cca 35 minút pešou chôdzou od centra mesta. V meste sú základné školy, materské školy, stredné školy, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajne pohonných látok, zariadenia pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajne súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, hotely, penzióny, komerčné poisťovne, komerčné banky, bankomaty, kúpalisko, telocvičňa, ihrisko, knižnica, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast, praktického lekára stomatológa, praktického lekára gynekológa, vlaková zastávka. V blízkosti sa nachádzajú podobné bytové domy, Domov sociálnych služieb, reštaurácia, základná škola a iné. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Okolité pozemky sú rovinaté.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný byt je vybudovaný v bytovom dome, ktorého byty sú určené výhradne na bývanie. Z toho dôvodu neuvažujem s možnosťou využívania bytu na iné účely ako na bývanie. Funkčné využitie pozemku je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8502 z ÚGKK SR je v časti Poznámka uvedená:

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-3456/2017-EZY-SK-MRL00096249-2017-KOM1-HU) zo dňa 20.05.2024 v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336 formou predajom na dobrovoľnej dražbe na pozemok registra C KN parc.č. 5261 a na byt.č.15, 2 poschodie, vchod: 36 v obytnom dome so súp.č.1417 na pozemku registra C-KN parcela č.5261 podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5791/392811 vlastní: Tomčáni Ladislav v podiele 1/1, P-436/2024.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8502 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedená:

Vecné bremeno- strpieť úkryt civil.obrany a zachovať jeho pôvodné určenie, nevykonávať prestavby, ktoré by tomuto účelu zabránili. Vec.bremeno sa zriaďuje v prosp.Okr.úradu, odbor civil.ochrany obyvateľstva.;

Záložné právo V-3456/2017 z 30.08.2017 v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Paha 4 - Michle, ČR, IČ:649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO:47 251 336, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.EZY-SK-MRL-00096249-2017- KOM1-HU/A, na pozemok parc.registra "C"č.5261 a na byt č.15/2, vchod č.36 v obytnom dome so súp.č.1417 na parcele registra "C"č.5261 (vo vlastníctve:Tomčáni Ladislav v podiele 1/1), podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti: 5791/392811 .- pol.3222/2017;

Zákonné záložné právo v zmysle § 15 ods.1 zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov na zabezpečenie pohľadávky v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na byt č. 15, 2.p., vchod 36 v obytnom dome so súp.č.1417 na parcele registra C KN č. 5261, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.reg. C KN č. 5261 v podiele 5791/392811, Z-2558/2020;

Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti číslo:71816/34722/OEaF/2023 zo dňa 28.11.2023 v prospech Mesto Komárno IČO:00306525 na zabezpečenie daňového nedoplatku na byt.č.15, 2 poschodie, vchod: 36 v obytnom dome so súp.č.1417 na pozemku registra C-KN parcela č.5261 spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5791/392811 vlastní:Tomčáni Ladislav v podiele 1/1.P-1073/2023, Nadobudlo právoplatnosť

dňa 08. 01. 2024, Z-125/2024 - pvz. 3568/2023

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Na trhu s nehnuteľnosťami je v danom mieste a v čase vypracovania znaleckého posudku dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú vo vzťahu k centru obce v časti vhodnej k bývaniu, situovanej na bežnom sídlisku, nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu, v okolí nehnuteľnosti sú prevažne objekty pre bývanie, v podzemnom podlaží sú pivničné a spoločné priestory, umiestnený je CO sklad, byt je komplexne rekonštruovaný byt, v meste a v dosahu dopravy je dostatočná ponuka pracovných možností, v okolitých obytných domoch na sídlisku je vysoká hustota obyvateľstva, orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, byt sa nachádza na treťom nadzemnom podlaží v strednej sekcii, vo vchode: do 6 bytov, dostupná je železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba – v dosahu do 5 minút, v blízkosti sa nachádzajú podobné bytové domy, Domov sociálnych služieb, reštaurácia, základná škola a iné, vo vzdialenosti cca 2,5 km východne je koryto rieky Váh, v bezprostrednom okolí bytového domu je bežný hluk a prašnosť od dopravy, podľa názoru znalca ide o priemerný byt.

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v okresných mestách sa pohybuje od 0,40 do 0,50. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia kúpnej ceny som stanovil hodnotu 0,70.

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 nižší	IV.	0,385	10	3,85
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,700	30	21,00
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 príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,400	10	14,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	8	11,20

8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,700	6	4,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,100	9	18,90
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, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	6	12,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	4	1,54
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			145	158,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 158,9 / 145$	1,096
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 49\,956,67 \text{ €} * 1,096$	54 752,51 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 spoluvlastnícky podiel k pozemku POPIS

Pozemok parcelné číslo 5261 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, je zastavaný stavbou. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Komárno. Okresné mesto Komárno má podľa údajov z internetovej stránky cca 32.110 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Ohodnocovaný pozemok je rovinný.

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

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

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

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

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ \times KPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

KPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$KPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
5261	zastavaná plocha a nádvorie	2049,00	1/1	5791/392811	30,21

Obec:

Komárno

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	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	1,05
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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	7,9853
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,9853$	79,53 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 1/1 * 5791/392811 * 162\,956,97 \text{ €}$	2 402,39 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 5261	$2\,049,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5791/392811$	2 402,39
Spolu		2 402,39

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 15, 3.NP, vchod 36	1/1	54 752,51
Pozemky		
spoluvlastnícky podiel k pozemku - parc. č. 5261 (30,21 m ²)	1/1 z 5791/392811	2 402,39
Všeobecná hodnota celkom		57 154,90
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		57 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatsedemtisíc dvesto Eur		

V Nových Zámkoch, dňa 09.06.2024

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 28.05.2024 – 1 strana,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – 2 strany,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 8502 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 28.05.2024, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Komárno - 2 strany,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 5261 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 28.05.2024, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Komárno - 1 strana,
- Potvrdenie o začatí užívania stavby, vydal Referát evidencie, sociálneho a správneho odboru Mestského úradu Komárno dňa 07.11.2012 pod číslom 179/RE/2012-TI – 1 strana,
- Grafická schéma bytu pre účely ohodnotenia - 1 strana,
- Fotodokumentácia - 1 strana.

Spolu: 9 strán



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Miroslav Tokár
Bratov Baldigarovcov 13
940 54 Nové Zámky

V Bratislave, dňa 28.05.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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

- evidované na liste vlastníctva č. 8502, vedenom Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v katastrálnom území: Komárno, obec: Komárno, okres: Komárno, číslo vkladu V-3456/2017 a to:

Pozemky parcely registra „C“ a to:

- parc. č. 5261, výmera 2049 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

- byt č. 15, na 2. poschodí, vchod: č. 36, v stavbe: bytový dom, súpisné číslo 1417, na pozemkoch – parcely registra „C“ evidované v katastrálnej mape, parc. č. 5261, výmera 2049 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria;

- Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 5791/392811;

Spoluvlastnícky podiel: 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Ladislav Tomčáni
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

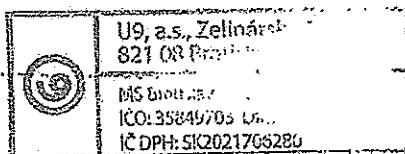
05.06.2024 o 11:00 hod.

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

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

S pozdravom,

U9, a.s.
v z. Dušan Dičér



Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

- evidované na liste vlastníctva č. 8502, vedenom Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v katastrálnom území: Komárno, obec: Komárno, okres: Komárno, číslo vkladu V-3456/2017 a to:

Pozemky parcely registra „C“ a to:

- parc. č. 5261, výmera 2049 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

- byt č. 15, na 2. poschodí, vchod: č. 36, v stavbe: bytový dom, súpisné číslo 1417, na pozemkoch – parcely registra „C“ evidované v katastrálnej mape, parc. č. 5261, výmera 2049 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie;

- Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 5791/392811;

Spoluvlastnícky podiel: 1/1.

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	P. Tončaň
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	Ulastník

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

.....
.....

Predmet dražby:

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

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	05.06.2024 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

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

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

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

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
J. Dier	U9, a.s.	
Ing. Tokar	znalec	
P. Tomcáni	vlastník	

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

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

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 28.5.2024
Čas vyhotovenia : 17:20:05
Údaje platné k : 27.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8502 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5261	2049	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
1417	5261	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 OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 36	Poschodie 2	Číslo bytu 15	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5791/392811
Súpisné číslo 1417	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov		Spoluvlastnícky

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	podiel
57	Tomčáni Ladislav Dátum narodenia:	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-3520/2017 z 20.09.2017. Zápis do KN, Z-2030/2020, kolaudačné rozhodnutie č.21511/SÚ/2017-BR-3, Rozhodnutie č.3398/SÚ/2020-BR-3, Rozhodnutie č. 1951/SÚ/2017-BR-4, odborný posudok č. 82/2020, zmluva o vstavbe bytu		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-3456/2017-EZY-SK-MRL-00096249-2017-KOM1-HU) zo dňa 20.05.2024 v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336 formou predajom na dobrovoľnej dražbe na pozemok registra C KN parc.č. 5261 a na byt.č.15, 2 poschodie, vchod: 36 v obytnom dome so súp.č.1417 na pozemku registra C-KN parcela č.5261 podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5791/392811 vlastník: Tomčáni Ladislav nar. v podiele 1/1, P-436/2024		-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

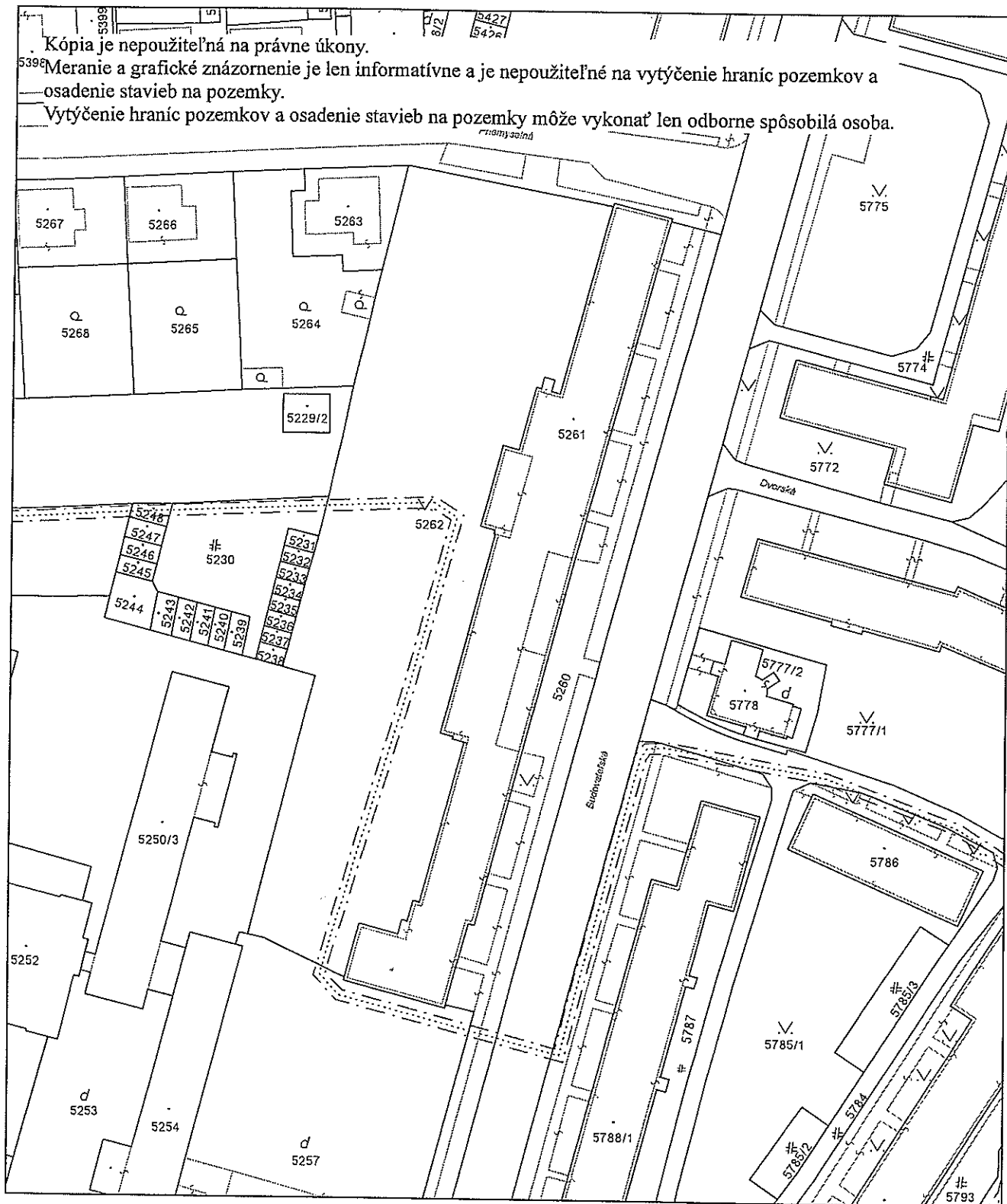
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno- strpieť úkryt civil.obrany a zachovať jeho pôvodné určenie,nevykonávať prestavby,ktoré by tomuto účelu zabránili.Vec.bremeno sa zriaďuje v prosp.Okr.úradu,odbor civil.ochrany obyvateľstva.
Vlastník poradové číslo 57	Záložné právo V-3456/2017 z 30.08.2017 v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Paha 4 - Michle, ČR, IČ:649 48 242, organizačná zložka:UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO:47 251 336, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.ÉZY-SK-MRL-00096249-2017-KOM1-HU/A, na pozemok parc.registra "C"č.5261 a na byt č.15/2, vchod č.36 v obytnom dome so súp.č.1417 na parcele registra "C"č.5261 (vo vlastníctve:Tomčáni Ladislav nar. v podiele 1/1), podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti: 5791/392811 .- pol.3222/2017
Vlastník poradové číslo 57	Zákonné záložné právo v zmysle § 15 ods.1 zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov na zabezpečenie pohľadávky v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na byt č. 15, 2.p., vchod 36 v obytnom dome so sč 1417 na parcele registra C KN č. 5261, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.reg. C KN č. 5261 v podiele 5791/392811, Z-2558/2020
Vlastník poradové číslo 57	Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti číslo:71816/34722/OEaF/2023 zo dňa 28.11.2023 v prospech Mesto Komárno IČO:00306525 na zabezpečenie daňového nedoplatku na byt.č.15, 2 poschodie, vchod: 36 v obytnom dome so súp.č.1417 na pozemku registra C-KN parcela č.5261 spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5791/392811 vlastník:Tomčáni Ladislav nar. v podiele 1/1.P-1073/2023, Nadobudlo právoplatnosť dňa 08. 01. 2024, Z-125/2024 - pvz. 3568/2023

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Komárno	Komárno	Komárno
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 5261		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	Bez autorizácie		
Údaje platné k			

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

Číslo: 179/RE/2012-TI

Komárno 07.11.2012

Potvrdenie o začatí užívania stavby

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

na parcele číslo: **5261**

na ulici: **Ul. budovateľská**

pod orientačným číslom: **34,36,38,40,42,44,46,48,50**

pod súpisným číslom: **1417**

bola daná do užívania v roku **1960**

Druh stavby: **Obytný dom**

Žiadateľom je **Imrich Mészáros**

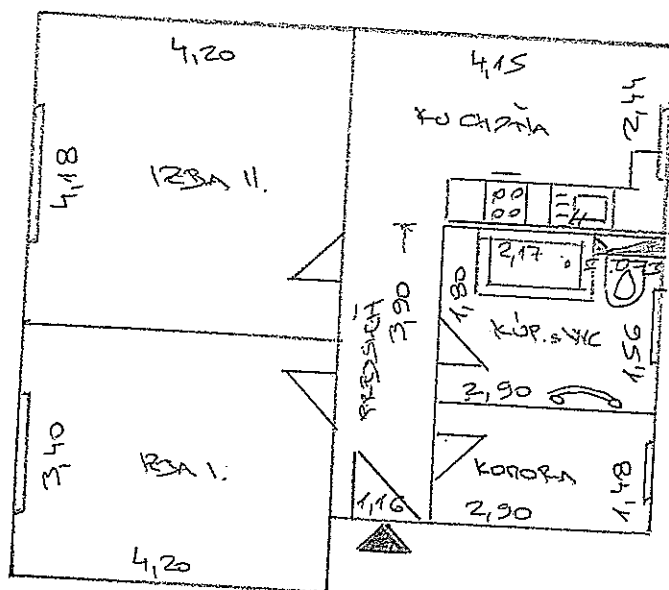
Kolárovo Dlhá ul. 25

MESTSKÝ ÚRAD KOMÁRNO
SOCIÁLNY A SPRÁVNY ODBOR
-1-

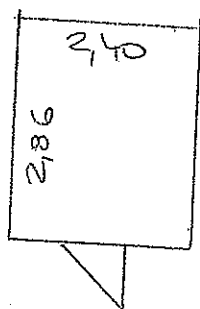
Ing. Katarína Dubányová
vedúca odboru

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

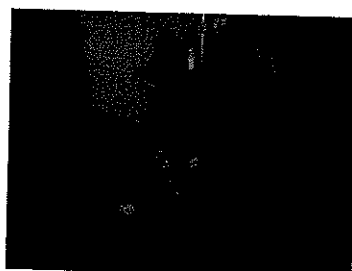
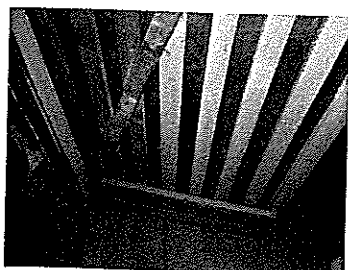
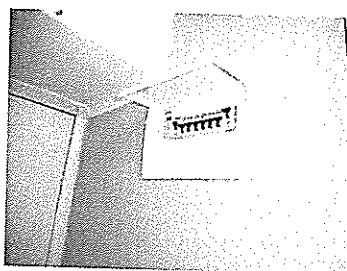
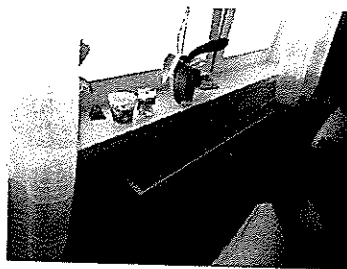
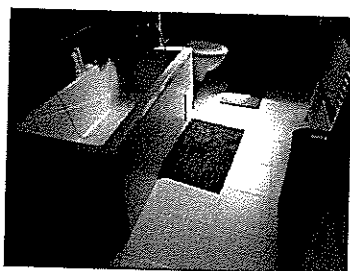
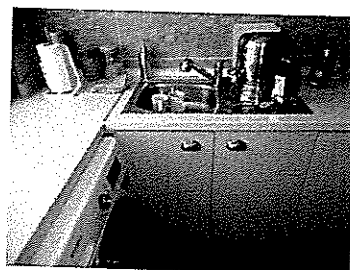
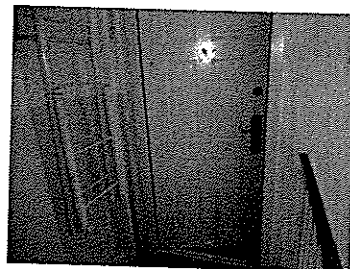
Grafická schéma bytu č. 15, 3. NP, vchod 36, v bytovom dome s.č. 1417,
na parcele č. 5261, katastrálne územie Komárno, pre účely ohodnotenia



PLYNICA v 1. PP:



Fotodokumentácia bytu č. 15, 3. NP, vchod 36, v bytovom dome s.č. 1417,
na parcele č. 5261, katastrálne územie Komárno



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913556.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 14/2024.

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

