

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
I 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávatel: U9, a.s.
Zelinárska ul.č. 9
821 07 Bratislava

Objednávka zo dňa: 04.09.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 180/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 12 na 2.posch., polyfunkčného domu č. 2 - prestavba budov areálu ÚSVIT, súpisné číslo 3428, Poľovnícka ul.č. 39B v k.ú. Veľký Meder**, postavenom na pozemku parc.č. 4187/5 a pozemok parc.č. 4187/5 so spoluvlastníckym podielom 71/957 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemku, evidovaných na LV č.5147 v k.ú. Veľký Meder, obec Veľký Meder, okres Dunajská Streda.

Počet strán (z toho príloh) : (32) 15

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 12 na 2.posch., polyfunkčného domu č. 2 - prestavba budov areálu ÚSVIT, súpisné číslo 3428, Poľovnícka ul.č. 39B v k.ú. Veľký Meder, postavenom na pozemku parc.č. 4187/5 a pozemok parc.č. 4187/5 so spoluvlastníckym podielom 71/957 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemku, evidovaných na LV č.5147 v k.ú. Veľký Meder, obec Veľký Meder, okres Dunajská Streda.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 04.09.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 04.09.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku pôvodnej stavby, vydané Mesto Veľký Meder, zo dňa 24.02.2025 - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie - Prestavba budov areálu ÚSVIT, vydané Mesto Veľký Meder, zo dňa 13.08.2010 s právoplatnosťou zo dňa 16.08.2010 - kópia
- Pôdorys bytu č. 12, 2.p., Poľovnícka ul.č. 39B, Veľký Meder - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 5147- čiastočný, k.ú. Veľký Meder - obec:Veľký Meder, okres Dunajská Streda, dňa 11.08.2025, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Veľký Meder - obec:Veľký Meder, okres Dunajská Streda, dňa 11.08.2025
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia.
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu - pôdorys bytu
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrtrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

$$VSH_s = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
VSH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
- $V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

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

kde

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 5147-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 11.08.2025.

Okres - Dunajská Streda, obec - Veľký Meder, katastrálne územie - Veľký Meder.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. p.	Práv. vz.	Druh ch.n.
4187/5	705	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		401

Legenda:**Spôsob využitia pozemku:**

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

Umiestnenie pozemku:

1-Pozemok je umiestnený v zastavanom území.

Druh chránenej nehnuteľnosti:

401 - Chránené ložiskové územie

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
3428	4187/5	9	bytový dom č.2-prest.budov areálu ÚSVIT	1

Legenda:**Druh stavby:**

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory**ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel a spoluv

Byty

Vchod: 1 2.p. byt č. 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 71/957

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Szabó Veronika r.

PSČ

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

- V 6371/13 Kúpna zmluva vklad povolený zo dňa 28.11.2013 - 988/13

- V 8279/14 záložná zmluva vklad povolený zo dňa 11.12.2014 - 1351/14

- V1873/2020 Zmluva o zriadení vecného bremena vklad povolený dňa 06.04.2020-č.z.315/20 Z 7478/2024 postúpenie pohľadávok - č.z.570/2025

ČASŤ C. Tarchy:

- Záložné právo v prospech:DPS financial consulting,s.r.o.,Tamaškovičova 17/2742, 917 01

Trnava,IČO:46713930 (pôv.Všeobecnej úverovej banky,a.s.,so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava ,IČO: 31 320 155) ,V 8279/14 na byt č.12 - 1351/14, č.z.570/2025

- Vecné bremeno spočívajúceho v práve doživotného užívania k neh. byt.č.12, č.vchod.1, 2p.,(s.č.3428)

na C KN parc.č. 4187/5 a spol. podiel o veľkosti 71/957 a na pozemku C KN s parc.č.4187/5 v prospech: Csaba Csízik rod. dátum narodenia V-1873/2020 -č.z.315/20

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Union zdravotná poisťovňa, a.s.,IČO: 36284831 na základe exekučného príkazu č.186 EX 216/23 zo dňa 04.05.2023 Exekútorický úrad Dunajská Streda, JUDr. Rudolf Varga, Z-3404/2023 - č.z.526/2023

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: DPS financial consulting,s.r.o.,Tamaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava,IČO:46713930 (pôv.Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90, Bratislava, IČO: 31320155) formou dobrovoľnej dražby na byt č.12,vchod 1,2.p.(s.č.3428) na C KN parc.č.4187/5 a spol. podiel o veľkosti 71/957 a na C KN parc.č.4187/5, P-46/2020- č.z.115/20, č.z.570/2025

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.09.2025 za účasti správcu bytového domu. Kontrolné zameranie bolo vykonané dňa 04.09.2025 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210,

výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery bytu sú použité pre výpočet podlahovej plochy a následne výpočet technickej hodnoty bytu. Fotodokumentácia stavu bytu a bytového domu bola vyhotovená znalcom dňa 04.09.2025

d) Technická dokumentácia:

Vlastníkom nehnuteľností bolo predložené potvrdenie o veku pôvodnej stavby, Kolaudačné rozhodnutie na prestavbu a pôdorys bytu. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť kontrolne zameraná, porovnaná s predloženým pôdorysom a tvorí prílohu znaleckého posudku. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Bytový dom sa v čase šetrenia využíval z časti ako „Centrum sociálnych služieb“ a samotný byt sú v dobrom udržiavanom stave s pravidelnou údržbou.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva bytom
č. 5147 vo výlučnom vlastníctve Szabó Veronika r.

PSČ so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté: - V 6371/13 Kúpna zmluva vklad povolený zo dňa 28.11.2013 - 988/13, V 8279/14 záložná zmluva vklad povolený zo dňa 11.12.2014 - 1351/14, Zmluva o zriadení vecného bremena vklad povolený dňa 06.04.2020-č.z.315/20 Z 7478/2024 postúpenie pohľadávok - č.z.570/2025 Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 12 a nachádza sa na 2.posch., umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č.3428 a postavený je na pozemku parc.č. 4187/5 - v k.ú. Veľký Meder - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape. Predmetom ohodnocovania je aj pozemok parc.č. 4187/5 pod bytovým domom. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - z Poľovníckej ulice.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech: DPS financial consulting, s.r.o.,
- Vecné bremeno spočívajúceho v práve doživotného užívania k neh. byt č.12, č.vchod.1, 2p.,(s.č.3428) na C KN parc.č. 4187/5 a spol. podiel o veľkosti 71/957 a na pozemku C KN s parc.č.4187/5 v prospech: Csaba Csizik rod. dátum narodenia
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Union zdravotná poisťovňa, a.s.

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

Byt č. 12, 2.p., Poľovnícka ul.č. 39B,so spoluvlastníckym podielom 71/957 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku v k.ú Veľký Meder, okr. Dunajská streda

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, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

k.ú. Veľký Meder, okr. Dunajská Streda

základná charakteristika - plochy slúžiace pre bývanie v bytových domoch a pre zariadenia občianskej vybavenosti miestneho až mestského významu;
dominantné funkčné využitie - bývanie v bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, detské ihriská, oddychové plochy),

Územný plán 2008

file:///C:/Users/lenovo/Downloads/uzemnyPlanMesta%20(2).pdf

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt - č. 12, 2.posch., Poľovnícka ul. č. 39B, Veľký Meder, okr.Dunajská Streda

POPIS

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom súp.č. 3428, sa nachádza na Poľovnickej ulici v areály bývalého družstva ÚSVIT Veľký Meder, okres Dunajská Streda. Objekt postavený na pozemku parc.č.4187/5 v zástavbe rodinných domov v zastavanom území s prístupom po spevnenej komunikácii s so všetkými inžinierskymi sieťami a verejným osvetlením. Bol daný do užívania v roku 1991 a v roku 2010 bola prevedená rozsiahla rekonštrukcia, vrátane rozvodov, nových okien, dverí, zateplenie obvodového plášťa, nových priečok, kedy bol objekt komplet prerobený a preklasifikovaný na bytový dom.

Ide o objekt obdĺžnikového tvaru, pozostáva z 2.NP, bez podpivničenia, z časti sa tu nachádza „Centrum sociálnych služieb“ a z časti bytové jednotky. Do domu je hlavný vstup z východnej strany cez jedáleň a vchod z južnej strany, nenachádza sa tu osobný výťah.

Objekt je založený na železobetónových pásoch, nosné a obvodové steny murované, deliace novovybudované priečky murované a sadrokartónové, stropy železobetónové monolitické so sadrokartónovým podhladom, schodisko železobetónové dvojramenné, opatrené zábradlím. Povrchová úprava obvodového plášťa so zatepľovacím systémom, omietky na báze umelých látok, zastrešenie priehradovou sedlovou strechou s väznicami s krytinou z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu.

Vstupné dvere sú plastové, okná plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné povrchové úpravy stien a stropov v spoločných priestoroch sú omietky vápenné hladké s náterom. Schodisko s povrchovou úpravou z keramickej dlažby, podesty, medzipodesty a vstupné priestory majú podlahu rovnako z keramickej dlažby. Elektroinštalácia svetelná, motorická, rozvod studenej a teplej vody pre každý byt samostatne, vykurovanie elektrické podlahové, kanalizácia do verejnej siete. Technický stav domu zodpovedá jeho veku a vykonávanej rekonštrukcii.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu a na pozemku.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 12 sa nachádza na 2.p. v strednej sekcii, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktoré tvoria chodbou, kuchynský kút, kúpeľňu, samostatné WC a pivnica. Z obývacej miestnosti je výstup na balkón o výmere 3,08m², kde je podlaha z keramickej dlažby. Obývacia miestnosť prepojená s kuchyňou - v čase šetrenia nebola osadená kuchynská linka so spotrebičmi.

Byt prešiel v roku 2010 kompletnou rekonštrukciou, vrátane rozvodov. Podlahy v obytných miestnostiach sú veľkoplošné laminátové v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby, povrchová úprava stien hladká vápenno cementové omietky s náterom, stropy sadrokartónové, okná sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere sú plné presklené osadené v drevených zárubniach, vstupné dvere bezpečnostné protipožiarne. Ohodnocovaný byt je napojený na vodovodnú, elektrickú, kanalizačnú prípojku, vykurovanie je elektrické podlahové, ohrev teplej vody zabezpečuje zásobníkový ohrievač osadený v kúpeľni.

Vybavenie kuchyne

- v čase šetrenia nebola osadená kuchynská linka so spotrebičmi

Vybavenie kúpeľne

Nachádza sa tu vaňa obložená keramickým obkladom, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC sa nachádza záchod s nádržkou, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. Hygienické jadro je murované.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z Kolaudačného rozhodnutia. Na základe toho bol bytový dom daný do užívania v roku 1991 z čoho vyplýva, že vek domu je 2025-1991= 34 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

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]
obývacia miestnosť s kuchyňou	4,15*5,60+1,95*2,95	28,99
izba	4,00*2,95	11,80
izba	2,85*4,15	11,83
kúpeľňa	1,80*1,95	3,51
samostatné WC	0,85*1,80	1,53
predsieň	5,55*1,70	9,44
Vypočítaná podlahová plocha		67,10
balkón	2,80*1,10	3,08

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,992$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

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	1,05	5,25	4,75
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,50	27,00	24,42
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,23
4	Schody	3,00	1,05	3,15	2,85
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,52
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,99
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	0,95
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,25
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,05	2,10	1,90
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,54
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,42
13	Povrchy podláh	0,50	1,05	0,53	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,49
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,99
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,99
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,99
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,17
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,62
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,15	1,15	1,04
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,17
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,71

26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,71
27	Elektroinštalácia	3,00	1,05	3,15	2,85
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,05	1,05	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,05	1,05	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	2,17
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,34
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	3,98
35	Ostatné	2,50	1,15	2,88	2,60
	Spolu	100,00		110,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 110,60 / 100 = 1,106$$

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,992 * 0,939 * 1,1060 * 0,95$$

$$V_H = 1\,281,21 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,75	1991	150	34	1,08
2	Zvislé konštrukcie	24,42	1991	100	34	8,30
3	Stropy	7,23	1991	100	34	2,46
4	Schody	2,85	2010	100	15	0,43
5	Zastrešenie bez krytiny	4,52	2010	100	15	0,68
6	Krytina strechy	1,99	2010	60	15	0,50
7	Klampiarske konštrukcie	0,95	2010	60	15	0,24
8	Úpravy vonk. povrchov	3,25	2010	60	15	0,81
9	Úpravy vnút. povrchov	1,90	2010	60	15	0,48
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	1991	0	0	0,00
11	Dvere	0,54	2010	60	15	0,14
12	Okná	5,42	2010	60	15	1,36
13	Povrchy podláh	0,47	2010	60	15	0,12
14	Vykurovanie	2,49	2010	50	15	0,75
15	Elektroinštalácia	1,99	2010	50	15	0,60
16	Bleskozvod	0,99	2010	50	15	0,30
17	Vnútorný vodovod	1,99	2010	50	15	0,60
18	Vnútorná kanalizácia	1,99	2010	60	15	0,50
19	Vnútorný plynovod	0,00	1991	0	0	0,00
20	Výťahy	0,00	1991	0	0	0,00
21	Ostatné	2,17	2010	40	15	0,81
22	Úpravy vnút. povrchov	3,62	2010	50	15	1,09
23	Vnútorné ker. obklady	1,04	2010	50	15	0,31
24	Dvere	2,17	2010	50	15	0,65
25	Povrchy podláh	2,71	2010	50	15	0,81
26	Vykurovanie	2,71	2010	50	15	0,81
27	Elektroinštalácia	2,85	2010	50	15	0,86

28	Vnútný vodovod	0,95	2010	50	15	0,29
29	Vnútná kanalizácia	0,95	2010	60	15	0,24
30	Vnútný plynovod	0,00	1991	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,17	2010	40	15	0,81
32	Vybavenie kuchýň	0,00	2010	0	0	0,00
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,34	2010	50	15	1,30
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,98	2010	60	15	1,00
35	Ostatné	2,60	2010	30	15	1,30
	Opotrebenie					29,63%
	Technický stav					70,37%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,281,21 \text{ €/m}^2 \cdot 67,1 \text{ m}^2$	85 969,19
Technická hodnota	70,37% z 85 969,19 €	60 496,52

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Veľký Meder sa nachádza v Trnavskom kraji v okrese Dunajská Streda. Mesto leží v Podunajskej nížine v dolnej časti Žitného ostrova, ktorá je obklopená riekami Dunaj a Malý Dunaj. Veľký Meder sa nachádza 20 km od Dunajskej Stredy, 35 km od Komárna, 65 km od Bratislavy.

Najvýznamnejším hospodárskym odvetvím mesta je turizmus, ktorého stredobodom je termálne kúpalisko – Termálpark. V meste je množstvo supermarketov, Billa, Lidl alebo Jednota, ale aj menšie obchody, čerpace stanice a turisti sa môžu zabaviť v centrách voľného času, v pohostinstvách a v zábavných podnikoch. Nájdeme tu ubytovanie nižších kategórií, kempingy, ale aj trojhviezdičkové hotely a wellness centrá poskytujúce vysokokvalitné služby. Okolie mesta je „spestrené“ aj umelo vytvorenými bagroviskami. Bagrovisko je obľúbeným miestom milovníkov vodných športov, ako sú plávanie, surfovanie alebo kajakárstvo. Počet obyvateľov mesta je 8795.

Ohodnocovaný bytový dom v ktorom je umiestnený oceňovaný byt sa nachádza v okrajovej časti mesta Veľký Meder na Poľovníckej ulici v zastavanom území mesta. Objekt pozostáva zo 2.NP bez podpiwničenia. Orientácia ohodnocovaného bytu je na východnú stranu, osadený je v strednej sekcii. Možnosť parkovania pred bytovým domom dostačujúca pre vlastníkov bytového domu. Hustota obyvateľstva vzhľadom na typ zástavby je priemerná. Obľúbený je splav Malého Dunaja. K zaujímavostiam Žitného ostrova patria vodné mlyny. Kvalita životného prostredia, bežný hluk a prašnosť od dopravy.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť bola v čase šetrenia plne využívaná a je určená pre účel zriadenia, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

V čase šetrenia nebola osadená kuchynská linka so spotrebičmi.

- Záložné právo v prospech: DPS financial consulting, s.r.o.,

- Vecné bremeno spočívajúceho v práve doživotného užívania k neh. byt.č.12, č.vchod.1, 2p.,(s.č.3428) na C KN parc.č. 4187/5 a spol. podiel o veľkosti 71/957 a na pozemku C KN s parc.č.4187/5 v prospech: Csaba Csízik rod. _____, dátum narodenia _____

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Union zdravotná poisťovňa, a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Ohodnocovaný objekt sa nachádza v okrajovej časti mesta Veľký Meder, ide o objekt daný do užívania v roku 1991, ktorý v minulosti slúžil ako ubytovňa ÚSVIT, na Poľovníckej ulici. V roku 2010 bol prerobený a preklasifikovaný na bytový dom. V čase šetrenia sa z časti využíva ako „Centrum sociálnych služieb“. Samotný byt je v dobrom udržiavanom stave po kompletnej rekonštrukcii. V okolí bytového domu sú objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti - stredné, základné školy, kultúrne zariadenia, základné obchodné siete a služby. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 10%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - priemerná hustota, byt sa nachádza na 2.posch., orientácia obytných miestností je na východnú stranu. Okresné mesto Dunajská Streda vo vzdialený 20 km. V danej lokalite sú vybudované všetky druhy inžinierskych sietí, Kvalita životného prostredia - bežný hluk od dopravy. Vzhľadom na polohu a typ nehnuteľnosti, celkový technický stav bytu a dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite v tomto čase, je vo výpočte uvažované s východiskovým koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,75.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

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.	0,413	10	4,13
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,500	7	10,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	5	11,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,413	6	2,48
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,500	10	15,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,500	8	12,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				

	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,500	6	9,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,750	5	3,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,250	9	20,25
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,750	7	5,25
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,750	7	5,25
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,750	6	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	4	3,00
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	5	7,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,750	20	15,00
	Spolu			145	173,86

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 173,86 / 145$	1,199
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 60\,496,52 \text{ €} * 1,199$	72 535,33 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Veľký Meder, okr. Dunajská Streda

POPIS

Ohodnocovaný spoluvlastnícky podiel 71/957 na pozemku parc.č. 4187/5, sú evidované na LV č. 5147, vedené ako zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Veľký Meder na Poľovníckej ulici, okres Dunajská Streda. Na pozemku je postavený ohodnocovaný bytový dom súč.č. 3428. Okolo domu sú vybudované prístupové chodníky, cesty a dostačujúce parkovacie miesta, napojené na elektrickú, kanalizačnú a plynovú prípojku. Pozemky sú rovinaté a nachádzajú sa v okrajovej časti mesta s dobrou úpravou ciest. Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 70% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko mesto Veľký Meder je mesto so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
4187/5	zastavané plochy a nádvoria	705	705,00	71/957	52,30

Obec:

Dunajská Streda

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
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	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,1294
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 2,1294$	98,95 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 705,00 \text{ m}^2 * 98,95 \text{ €/m}^2$	69 759,75 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 71/957 * 69 759,75 \text{ €}$	5 175,49 €

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 12 na 2.posch., polyfunkčného domu č. 2 - prestavba budov areálu ÚSVIT, súpisné číslo 3428, Poľovnícka ul.č. 39B v k.ú. Veľký Meder, postavenom na pozemku parc.č. 4187/5 a pozemok parc.č. 4187/5 so spoluvlastníckym podielom 71/957 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemku, evidovaných na LV č.5147 v k.ú. Veľký Meder, obec Veľký Meder, okres Dunajská Streda. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 72 535,33 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 5 175,49 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt - č. 12, 2.posch., Poľovnícka ul. č. 39B, Veľký Meder, okr.Dunajská Streda	72 535,33	1/1	72 535,33
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Veľký Meder, okr. Dunajská Streda - parc. č. 4187/5 (52,3 m ²)	69 759,75	71/957	5 175,49
Spolu VŠH			77 710,82
Zaokrúhlená VŠH spolu			77 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 77 700,00 €
Slovom: Sedemdesiatsedemtisíc sedemsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

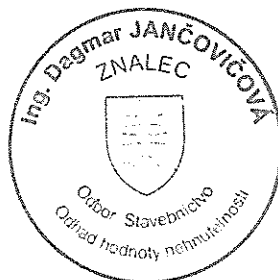
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

V čase šetrenia nebola osadená kuchynská linka so spotrebičmi.

- Záložné právo v prospech: DPS financial consulting, s.r.o.,

- Vecné bremeno spočívajúceho v práve doživotného užívania k neh. byt.č.12, č.vchod.1, 2p.,(s.č.3428) na C KN parc.č. 4187/5 a spol. podiel o veľkosti 71/957 a na pozemku C KN s parc.č.4187/5 v prospech: Csaba Csízik rod. dátum narodenia

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadavky: Union zdravotná poisťovňa, a.s.



V Bratislave dňa 16.9.2025

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 5147- čiastočný, k.ú. Veľký Meder - obec:Veľký Meder, okres Dunajská Streda, dňa 11.08.2025, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Veľký Meder - obec:Veľký Meder, okres Dunajská Streda, dňa 11.08.2025
- Potvrdenie o veku pôvodnej stavby, vydané Mesto Veľký Meder, zo dňa 24.02.2025 - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie - Prestavba budov areálu ÚSVIT, vydané Mesto Veľký Meder, zo dňa 13.08.2010 s právoplatnosťou zo dňa 16.08.2010 - kópia
- Pôdorys bytu č. 12, 2.p., Poľovnícka ul.č. 39B, Veľký Meder - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia.
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová
Kriková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 12.08.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

PREDMET DRAŽBY:			
Základná špecifikácia:			
Císlo LV: 5147	Okres: Dunajská Streda Obec: Veľký Meder Katastrálne územie: Veľký Meder	Okresný úrad – katastrálny odbor: Dunajská Streda	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
4187/5	Zastavaná plocha a nádvorie	705	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Druh stavby:	Popis stavby:
3428	4187/5	9	bytový dom č. 2 – prest.budov areálu ÚSVIT
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.):	s.č. stavby:	Postavený na parc. reg. „C“	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
byt č. 12, vchod č. 1, 2.p.	3428	4187/5	71/957

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

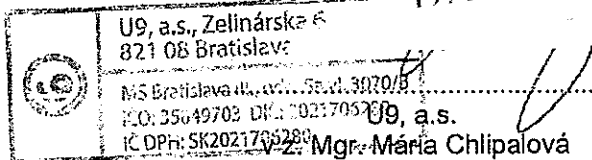
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Veronika Szabó
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 04.09.2025 o 13:30 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 takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a 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 na adresu: maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 201 Dunajská Streda
: 501522 Veľký Meder
katastrálne územie : 808709 Veľký Meder

Dátum vyhotovenia : 11.8.2025
Čas vyhotovenia : 12:48:57
Údaje platné k : 8.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5147 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
4187/5	705	Zastavaná plocha a nádvorie	15	401	1	1	

Údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

401 Chránené ložiskové územie

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
3428	4187/5	9	bytový dom č.2-prest.budov areálu ÚSVIT		1

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

Podlažie (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
	2	12	
Súpisné číslo	Miestna časť		71/957
3428			

Údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel	
2	Szabó Veronika r. narodenia: PSČ Dátum	1/1	
Titul nadobudnutia: V 6371/13 Kúpna zmluva vklad povolený zo dňa 28.11.2013 - 988/13 V 8279/14 záložná zmluva vklad povolený zo dňa 11.12.2014 - 1351/14 V1873/2020 Zmluva o zriadení vecného bremena vklad povolený dňa 06.04.2020-č.z.315/20 Z 7478/2024 postúpenie pohľadávok - č.z.570/2025			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: DPS financial consulting,s.r.o.,Tamaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava,IČO:46713930 (pôv.Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90, Bratislava, IČO: 31320155) formou dobrovoľnej dražby na byt č.12,vchod 1,2.p.(sč.3428) na C KN parc.č.4187/5 a spol. podiel o veľkosti 71/957 a na C KN parc.č.4187/5, P-46/2020- č.z.115/20, č.z.570/2025			-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Právne priestory nevyžiadané.

Údaje - nepriradené

504/2019 Rozhodnutie o určení chráneného územia pre osobitné zásahy do zemskej kôry pre kú. Veľký Meder a Ižop - 1201/2019

ŠT C: ĽARCHY

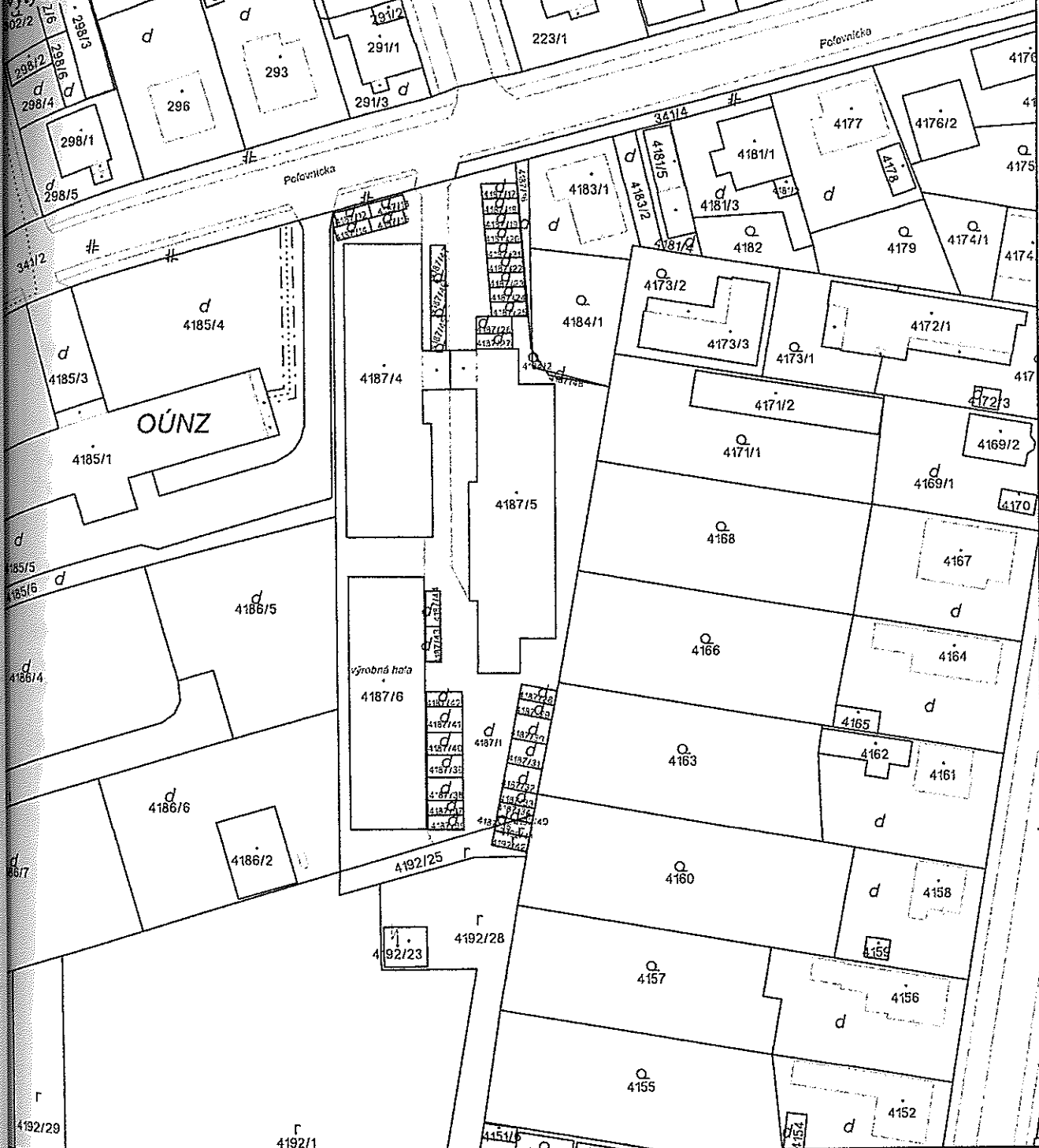
Nehnuteľnosti vlastníkov	Obsah
Poradové číslo 2	Záložné právo v prospech:DPS financial consulting,s.r.o.,Tamaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava,IČO:46713930 (pôv.Všeobecnej úverovej banky,a.s.,so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava ,IČO: 31 320 155) ,V 8279/14 na byt č.12 - 1351/14, č.z.570/2025
Poradové číslo 2	Vecné bremeno spočívajúceho v práve doživotného užívania k neh. byt.č.12, č.vchod.1, 2p.,(s.č.3428) na C KN parc.č. 4187/5 a spol. podiel o veľkosti 71/957 a na pozemku C KN s parc.č.4187/5 v prospech: Csaba Csizik rod. dátum narodenia , V-1873/2020 -č.z.315/20
Poradové číslo 2	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Union zdravotná poisťovňa, a.s.,IČO: 36284831 na základe exekučného príkazu č.186 EX 216/23 zo dňa 04.05.2023 Exekútorský úrad Dunajská Streda, JUDr. Rudolf Varga, Z-3404/2023 - č.z.526/2023

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 Dunajská Streda	Obec Veľký Meder	Katastrálne územie Veľký Meder
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4187/5		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vytvorené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Datum a čas vyhotovenia 11. 8. 2025 12:50:18		Bez autorizácie	
Dátum platné k 8. 8. 2025 18:00:00			
Formálny systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky			
Strana 1 z			

17.02.2025

17.02.2025

MESTO VEĽKÝ MEDER
Oddelenie rozvoja mesta a životného prostredia
Mestský úrad, Komárňanská ul. 207/9 932 01 Veľký Meder

U 9, a. s.
Zelinárska 6
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
19.2.2025

Naše číslo
RVYST-9903/13263/2025

Vybavuje/linka
Ing.A.Domonkos/5904953

Veľký Meder
24.2.2025

Vec
Potvrdenie veku stavby

Mestský úrad – oddelenie rozvoja mesta výstavby a životného prostredia vo Veľkom Mederi týmto Vám na Vašu žiadosť o potvrdenie veku stavby oznamuje nasledovné:

Bytový dom súp. č. 3428, na pozemku p.č. 4187/5 v kat. území Veľký Meder, vedený na LV č. 5147 ako zastavaná plocha a nádvorie – podľa dostupných evidencií na uvedenú pôvodnú stavbu spoločnosti ÚSVIT mesto eviduje stavebné povolenie pod č. 3004/89 zo dňa 31.5.1990 a kolaudačné rozhodnutie pod č. ŽP 4/848/91 zo dňa 27.12.1991.

Informácie ohľadom prestavby na "Bytový dom" si môžete vyžiadať na stavebnom úrade.
Na základe hore uvedených mesto potvrdzuje vek stavby.

MESTSKÝ ÚRAD

VEĽKÝ MEDER

932 01

- 31 -

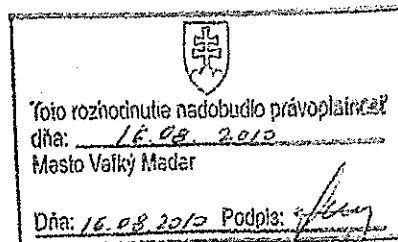
Ing. Kristína Pivodová
vedúca oddelenia rozvoja mesta
a životného prostredia

MESTO VEĽKÝ MEDER

Mestský úrad, Komárňanská č.9, 932 01 Veľký Meder

8955/2010-004/VM

Veľký Meder, 13.08.2010



KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

avrhovatelia: **BAKO INVEST, s.r.o.**
ídlom: Komárňanská 23, 932 01 Veľký Meder
splnomocnený zástupca: **Roland Kocsis**
bytom: Kurtaserská 1497/28, 932 01 Veľký Meder

podal dňa 27.04.2010 na tunajšom stavebnom úrade návrh na kolaudáciu stavby „Prestavba budov areálu ÚSVIT“ na pozemkoch parc. č. 4187/1, 4187/2, 4187/3, 4187/4 a 4187/5 v katastrálnom území Veľký Meder obce Veľký Meder.

Pre uvedenú stavbu bolo vydané dodatočné stavebné povolenie Mestom Veľký Meder pod č. 8103/09-004/VM zo dňa 23.07.2009.

Mesto Veľký Meder, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov posúdil predložený návrh a podľa § 82 stavebného zákona

POVOĽUJE UŽÍVANIE STAVBY „PRESTAVBA BUDOV AREÁLU ÚSVIT“,

na pozemku p.č. 4187/1, 4187/2, 4187/3, 4187/4 a 4187/5 v katastrálnom území Veľký Meder mesto Veľký Meder, ktorá pozostáva z objektovej sústavy:

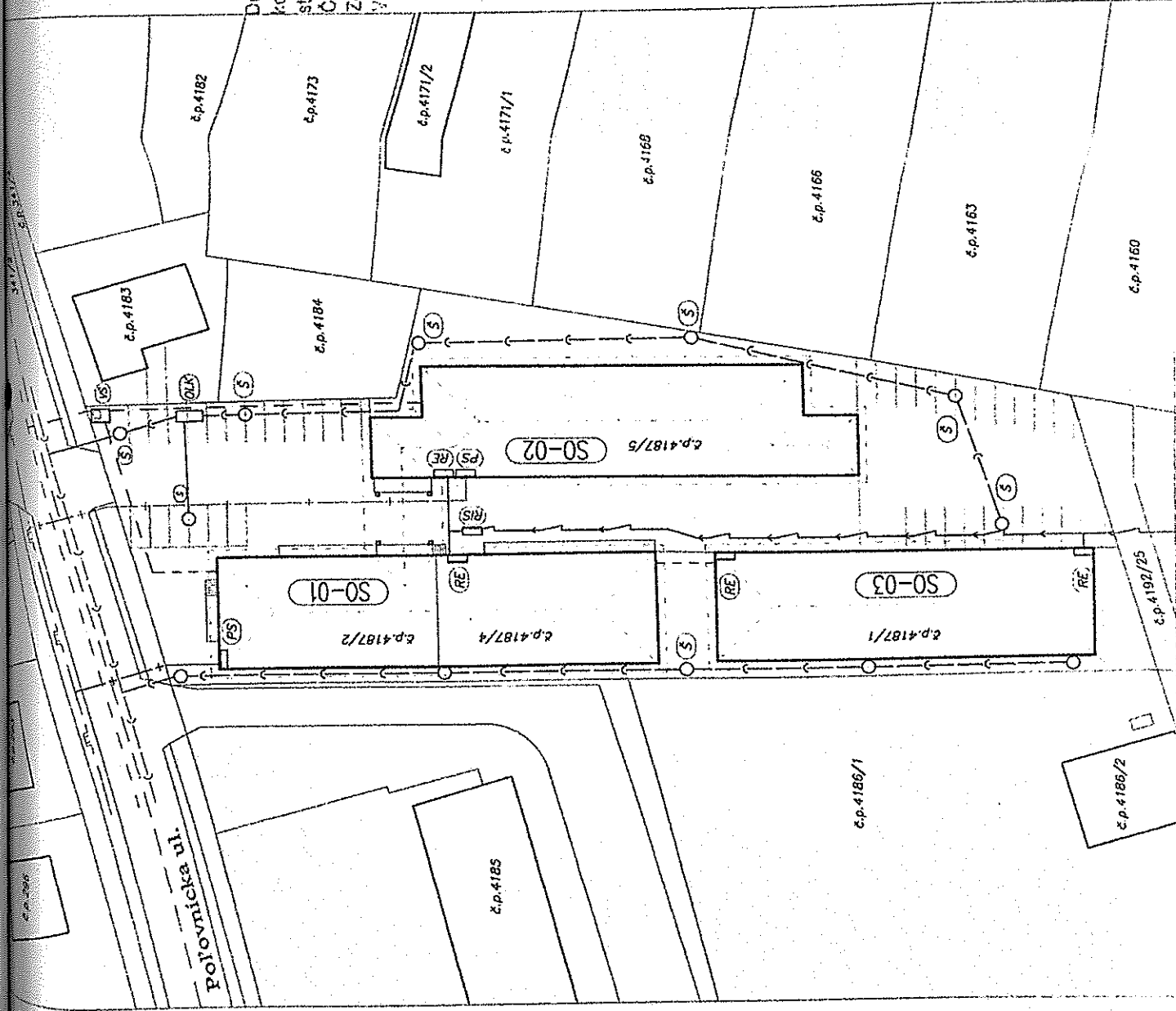
- SO-01 Bytový dom č. 1
- SO-02 Bytový dom č. 2
- SO-03 Turistická ubytovňa
- Oplotenie

V rámci prestavby nebol obnovený objekt SO-03, na jeho mieste bolo vybudované parkovisko s odľučovačmi ropných látok, podľa predloženej a stavebným úradom overenej projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby.

Objekty SO-01 a SO-02 sú dvojpodlažné, objekt SO-04 je prízemný. Vo všetkých objektoch sú vytvorené bytové jednotky, k objektom je riešený aj bezbarierový prístup. V objekte SO-01 na 1. nadzemnom podlaží je vytvorených 9 a na 2. nadzemnom podlaží 7 bytových jednotiek, v objekte SO-02 na prízemí ako aj na poschodí je po 8 bytových jednotiek a v objekte SO-04 je riešených 10 bytových jednotiek. Vstup do bytových jednotiek je riešený z komunikačného priestoru objektu, z chodby. Byty sú 1, 2 a 3-izbové.



Dokumentácia bola overená v stavebnom
konaní a je podkladom pre uskutočnenie
stavby podľa stavebného povolenia
č. 8403/09-0241/147
Zo dňa 23. 7. 2009
Vydanie Mediom Veľký Meder/LP



LEGENDA:

NAVRHNUTÉ PRESTAVBY
SO-01 BYTOVÝ DOM č.1
SO-02 BYTOVÝ DOM č.2
SO-03 BYTOVÝ DOM č.3

PARKOVACE PLOCHY

Hranice pozemkov
Os. príjazdovej komunikácie
obrysy navrhnutých šlm. strech
navrh. prípojka elektriny
navrh. kanalizačná prípojka
navrh. plynová prípojka
navrh. vodovodná prípojka
navrh. odliadnenie roviných lúčok
S navrh. kanalizačné šachty
RE navrh. reťaz elektriny
RIS Navrh. káblové rozvádžacie a isolačné skrine
PS navrh. plynometná skrinica

ZODP. PROJEKTANT PROJEKTANT VYPRACOVAL

Ing. Bugár Zigmund Ing. Kraus Anita

INVESTOR: BAKO Invest s.r.o., Komenského 23, Veľký Meder

MIESTO STAVBY: Veľký Meder, Pobovnička ul.

NAZOV AKCIE

PRESTAVBA BUDOV AREÁLU "ÚSVIT"

NAZOV VÝKRESU:

SITUÁCIA

MIERKA: 1:500

Č. VÝKRESU: A-01.

FORMÁT: A3

DATUM: 08. 2008

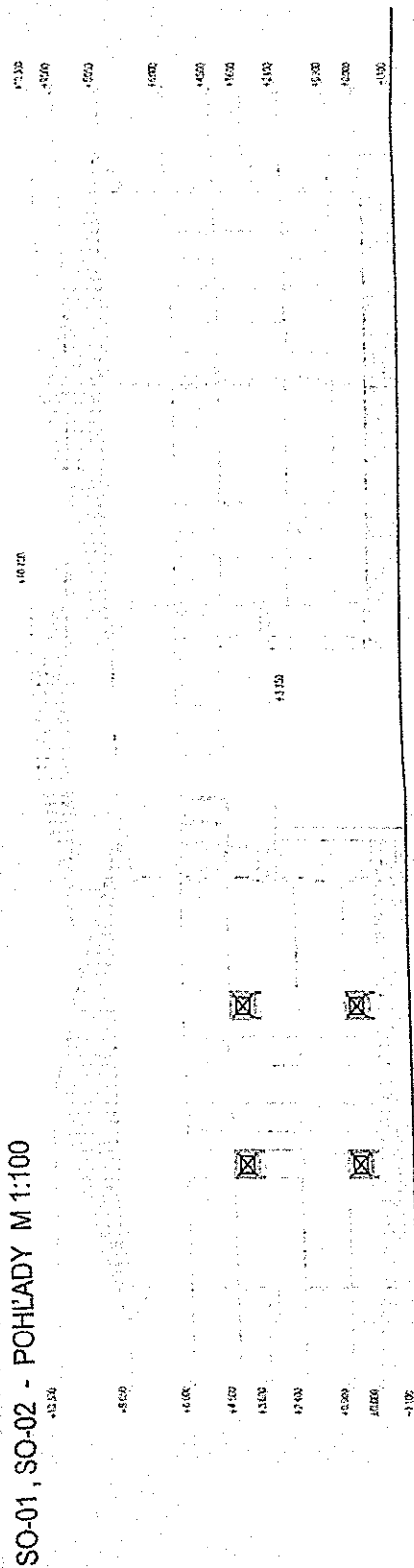
ÚČEL: P.D. na S.P.

Č. ZÁKAZKY: 27-2008

MIERKA: 1:500

Č. VÝKRESU: A-01.

SO-01 SO-02 - POHLADY M 1:100



Hydroxyethylamine hydrochloride

अथर्ववेदः

- [illegible]

PRISTAJBA BUĐOV AREALU "USVI"	POS: 301 500	100	A 63
-------------------------------	--------------	-----	------

Plochy bývania v bytových domoch včítane občianskej vybavenosti miestneho významu

- Z1, Z2, Z3
- I. etapa: RZ 1, 2, 3

základná charakteristika

- plochy slúžiace pre bývanie v bytových domoch a pre zariadenia občianskej vybavenosti miestneho až mestského významu;

dominantné funkčné využitie

- bývanie v bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, detské ihriská, oddychové plochy),
- dopravná a technická obsluha územia;

prípustné doplnkové funkčné využitie situované v samostatných objektoch alebo integrované s funkciou bývania v bytových domoch:

- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, služby),
- vybavenosť verejného stravovania a prechodného ubytovania (reštaurácie, kaviarne, bistrá, bary, pivárne, zariadenia rýchleho občerstvenia, hotely, penzióny, ubytovne a pod.),
- základná zdravotnícka a sociálna vybavenosť (lekárne, lekárske ambulancie, poradne, jasle, stanice opatrovateľskej služby, denné stacionáre, domovy dôchodcov a pod.),
- administratívna vybavenosť (úrady miestnej štátnej správy a miestnej samosprávy, pošty, policajné stanice, kancelárske a administratívne zariadenia, bankové inštitúcie, notárske a advokátske kancelárie a pod.),
- športové plochy a zariadenia (športové areály, detské ihriská, telocvične, plavárne...),
- školské zariadenia (MŠ, ZŠ, stredné školy, umelecké školy, autoškoly),
- kultúrna vybavenosť (kultúrne domy, kiná, galérie výstavné siene, knižnice, kluby a pod.),
- drobné remeselné a nevýrobné prevádzky, ktoré nerušia obytné prostredie (údržbárske dielne, potravinárske výrobné – pekárne, cukrárne a pod.),
- verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- plochy verejnej parkovej zelene a plochy izolačnej zelene (v rozsahu estetickej, hygienickej a ekostabilizačnej funkcie),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie a cyklistické trasy a plochy statickej dopravy;

neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné prostredie,
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu,
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na skladovanie, dopravu a parkovanie,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- čerpace stanice pohonných látok všetkých druhov,
- hlučné zábavné zariadenia,
- skládky odpadov.

Záväzné regulatívy pre zmiešané územie:

plochy občianskej vybavenosti nadmestského, celomestského, prípadne miestneho významu,

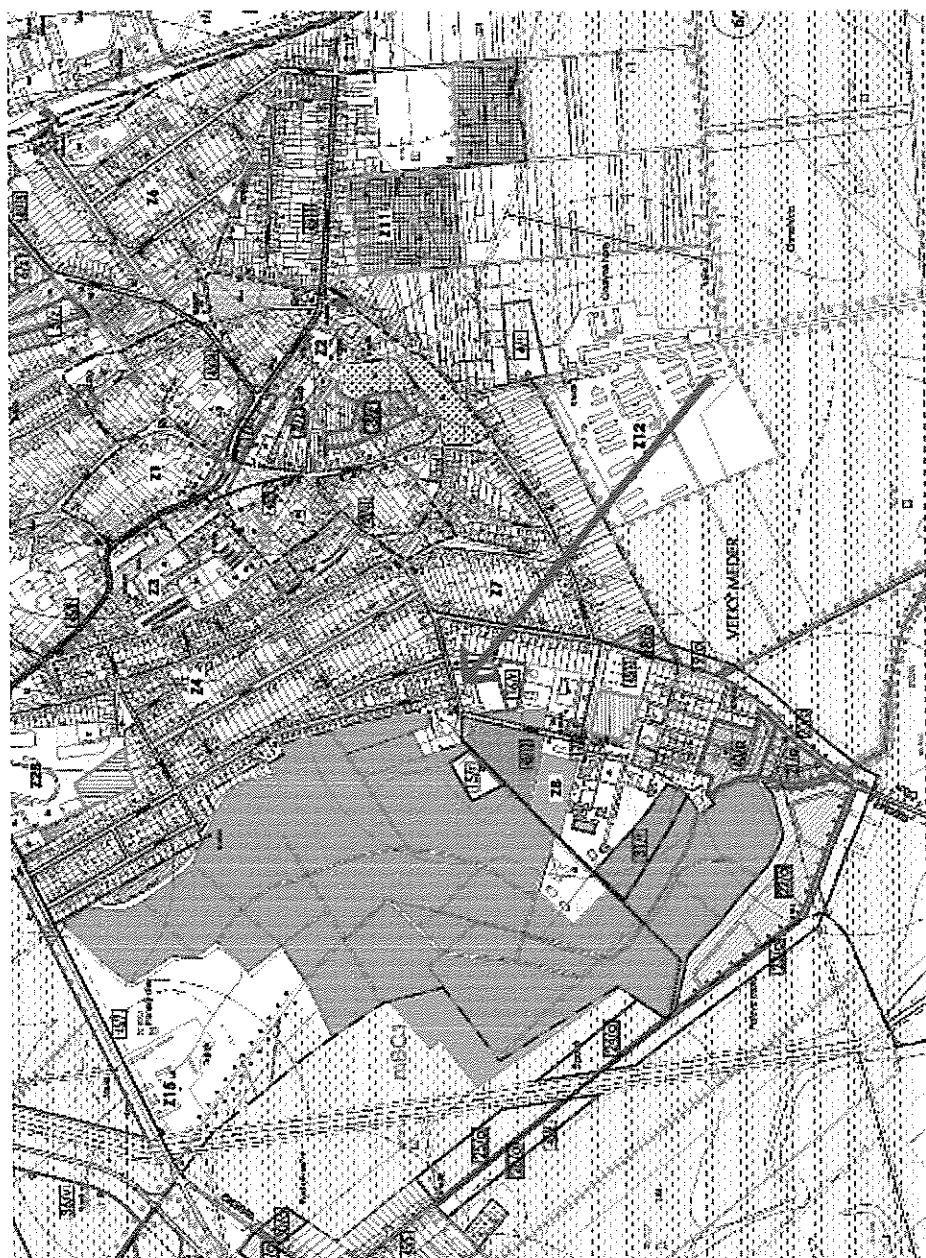
- Z1
- I. etapa: RZ 1, 2, 3, 10, 11

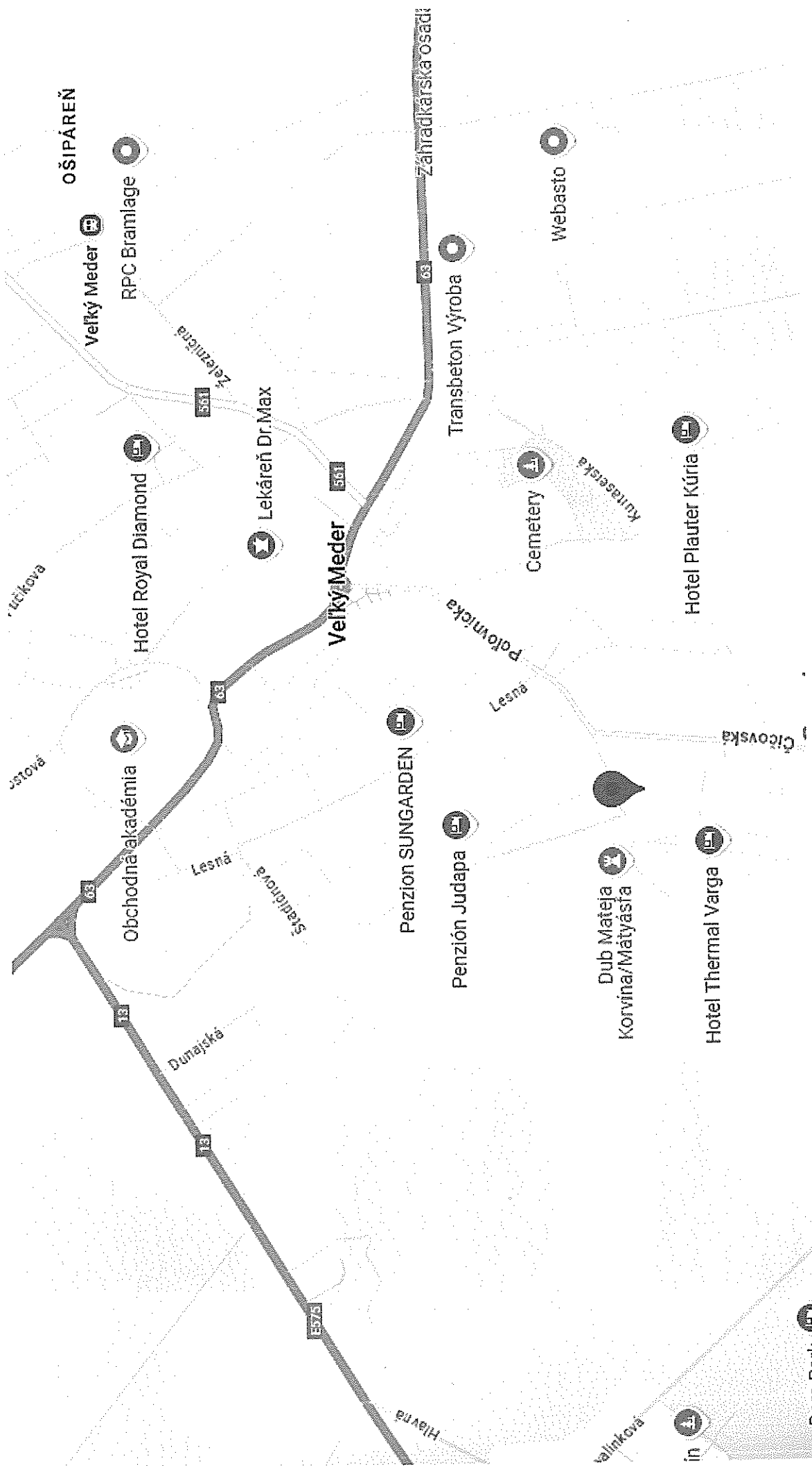
základná charakteristika

- plochy občianskej vybavenosti nadmestského, celomestského, prípadne miestneho významu, s veľkou mierou mestotvornosti a centrotvornosti a s vysokou mierou návštevnosti,
 - slúžia pre zariadenia vyššej verejnej a komerčnej vybavenosti, prípadne doplnkové zariadenia základnej občianskej vybavenosti,
 - zabezpečujú pravidelné alebo občasné potreby obyvateľov a návštevníkov súvisiace s obchodom, službami, vzdelaním, zdravotníctvom, sociálnou starostlivosťou, verejnou administratívou, kultúrou a zábavou,
 - riešia sa ako samostatné zariadenia alebo integrované s inými funkciami (napr. s bývaním, rekreáciou) do jedného objektu alebo súboru objektov;

dominantné funkčné využitie

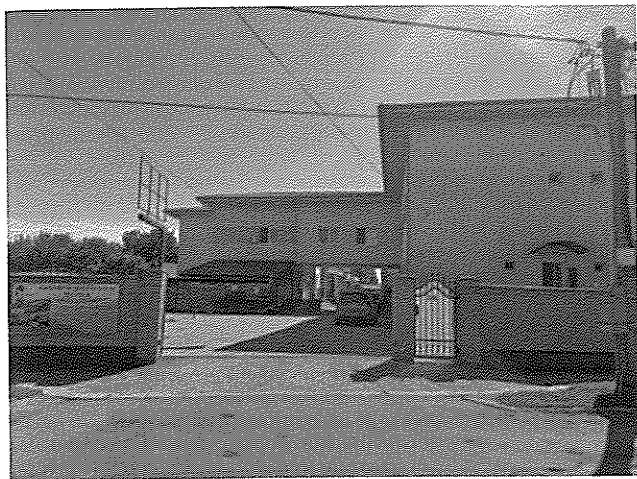
- obchodná vybavenosť (supermarkety, obchodné domy, obchodné centrá, špecializované obchody, butiky...),



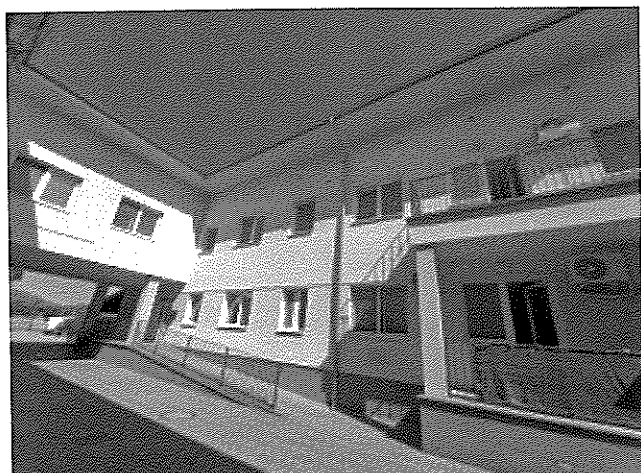


Fotodokumentácia

Byt č. 12, 2.p., Poľovnícka ul.č. 39B, Veľký Meder, okr. Dunajská Streda
zo dňa 04.09.2025



Vstup do objektu



Pohľad na bytový dom z J-Z strany



Pohľad na bytový dom zo S-Z strany



Spoločné priestory bytového domu

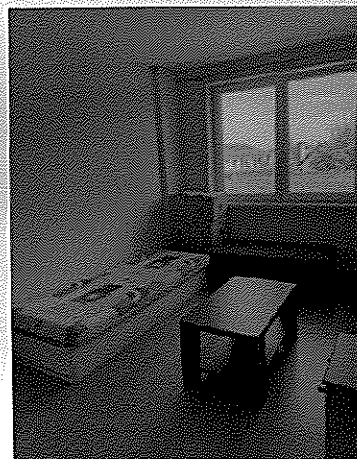




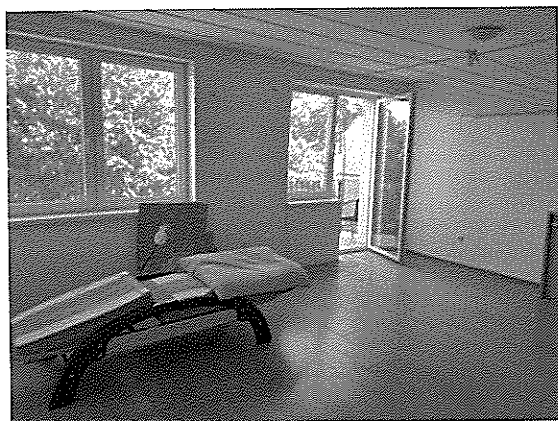
Predsieň



Izba



Izba



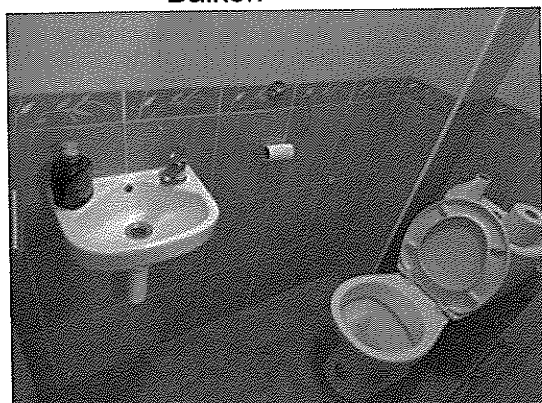
Obývacia miestnosť s kuchyňou



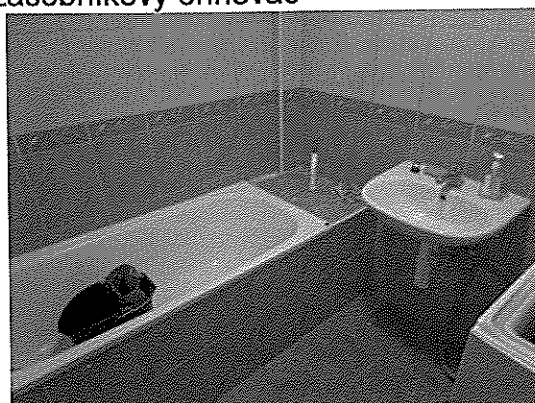
Balkón



Zásobníkový ohrievač



Samostatné WC



Kúpeľňa

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 180/2025

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



Ing. Dagmar Jančovičová

