

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 12.02.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 12/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby Priemyselná budova súpisné číslo 395 na parcele číslo 10761/18 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 10761/10 a 10761/18, evidovaných na LV č. 13914, spoluvlastníckeho podielu 1/3 k pozemku parcelné číslo 10761/15, evidovaného na LV č. 13693, spoluvlastníckeho podielu 1/9 k pozemku parcelné číslo 10761/5, evidovaného na LV č. 13525, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Komárno, obec Komárno, okres Komárno.

Počet strán (z toho príloh): 57 (31)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 22.03.2026

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Priemyselná budova súpisné číslo 395 na parcele číslo 10761/18 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 10761/10 a 10761/18, evidovaných na LV č. 13914, spoluvlastníckeho podielu 1/3 k pozemku parcelné číslo 10761/15, evidovaného na LV č. 13693, spoluvlastníckeho podielu 1/9 k pozemku parcelné číslo 10761/5, evidovaného na LV č. 13525, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Komárno, obec Komárno, okres Komárno.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
09.03.2026.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
09.03.2026.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 12.02.2026 - príloha č. 1,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností,
- Znalecký posudok číslo 256/2022, vypracoval znalec Ing. Imrich Mészáros dňa 20.11.2022 – e-mailom doručená neúplná xerokópia originálu bez príloh okrem geometrického plánu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov,
- Stavebné povolenie, vydalo Mesto Komárno dňa 13.09.2021 pod č. 26664/SÚ/2021-BR-5, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 29.09.2021 – po obhliadke doručil e-mailom zadávateľ znaleckého posudku U9 - príloha č. 4,
- Kolaudačné rozhodnutie, vydalo Mesto Komárno dňa 07.05.2025 pod č. 34489/SÚ/2025-TBa-2, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 07.05.2025 – po obhliadke doručil e-mailom zadávateľ znaleckého posudku U9 - príloha č. 5,
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla stavby, vydalo Mesto Komárno dňa 13.05.2025 pod č. 34457/22651/OEV/2025-SzK – po obhliadke doručil e-mailom zadávateľ znaleckého posudku U9 - príloha č. 6,
- Geometrický plán na zameranie rozostavanej stavby p.č. 10761/18, vyhotovený dňa 22.08.2022, číslo plánu 44538359-327/2022, úradne overený dňa 26.09.2022 pod číslom G1-910/2022, KÚ Komárno, Mapový list č. Komárno 1-3/34 - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 256/2022- príloha č. 7,
- Nákrasy situácie, pôdorysov podlaží, rezov a pohľadov ohodnocovanej stavby Priemyselná budova s.č. 395 pre účely ohodnotenia – po obhliadke doručil e-mailom zadávateľ znaleckého posudku U9 - príloha č. 8,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 09.03.2026,
- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 13914, 13693 a 13525 - informatívne výpisy vytvorené cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 16.02.2026, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Komárno - príloha č. 2,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 10761/5, 10761/10, 10761/15 a 10761/18 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 16.02.2026, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Komárno - príloha č. 3,
- Fotodokumentácia - príloha č. 9.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov,

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Stavebný zákon č. 25/2026 Z.z., 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 výrobnéj 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 neprímeranou 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 nehnuteľností 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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, nie je ich 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 Výpismi z Katastra nehnuteľností, Výpismi z Listov vlastníctva č. 13525, 13693 a 13914 - informatívnymi výpismi vytvorenými cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 16.02.2026, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Komárno - ktoré tvoria prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 09.03.2026. Obhliadky sa zúčastnil zástupca vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností Ing. Béla Halász a zástupca zadávateľa znaleckého posudku Mgr. Dušan Dičér.

d) technická dokumentácia:

Z poskytnutého neúplného Znaleckého posudku číslo 256/2022 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 256/2022 bola prevzatá kópia geometrického plánu na zameranie rozostavanej stavby p.č. 10761/18, vyhotovený dňa 22.08.2022, číslo plánu 44538359-327/2022, úradne overený dňa 26.09.2022 pod číslom G1-910/2022, KÚ Komárno, Mapový list č. Komárno 1-3/34, od zadávateľa znaleckého posudku boli dodatočne obdržané a upravené stavebné povolenie, vydalo Mesto Komárno dňa 13.09.2021 pod č. 26664/SÚ/2021-BR-5, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 29.09.2021, kolaudačné rozhodnutie, vydalo Mesto Komárno dňa 07.05.2025 pod č. 34489/SÚ/2025-TBa-2, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 07.05.2025, rozhodnutie o určení súpisného čísla stavby, vydalo Mesto Komárno dňa 13.05.2025 pod č. 34457/22651/OEV/2025-SzK, nákresy situácie, pôdorysov podlaží, rezov a pohľadov ohodnocovanej stavby Priemyselná budova s.č. 395 pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané a z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 256/2022 a doplnené o novovybudované.

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 evidované na LV č. 13914:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 10761/7,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 10761/18.

Spoluvlastnícky podiel 1/3 k pozemku evidovaného na LV č. 13693:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 10761/15.

Spoluvlastnícky podiel 1/9 k pozemku evidovaného na LV č. 13525:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 10761/5.

Stavby:

- Priemyselná budova - výrobná časť, súpisné číslo 395 na parcele číslo 10761/18,
- Priemyselná budova - administratívna časť, súpisné číslo 395 na parcele číslo 10761/18,
- Priemyselná budova - prístrešok výrobných častí, súpisné číslo 395 na parcele číslo 10761/18,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- kanalizačná prípojka plastová,
- revízná kanalizačná šachta plastová,
- žumpy železobetónové nepriepustné,
- elektrická prípojka podzemná,

- spevnené plochy zo zámkovej dlažby,
- spevnené plochy betónové,

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 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Priemyselná budova - výrobná časť

POPIS STAVBY

Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľností. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovaných nehnuteľností je potrebné poskytnutie technickej správy, súhrnnej správy a všetkých potrebných aktuálnych podkladov, predložených ku kolaudačnému konaniu.

Predmetom ohodnotenia je výrobná-prevádzková budova v zástavbe obdobných priemyselných hál a budov, montovanej ocelevej konštrukcie, z časti s jedným nadzemným podlažím (výrobná časť) a z časti s dvoma nadzemnými podlažiami (administratívna časť), bez podpivničenja. Budova má päť samostatných vchodov bez osobných výťahov. Ide o netypovú stavbu bodovú, kovovú halu pre priemysel so žeriavovou dráhou nosnosťou 10.000 kg.

Priemyselná budova - výrobná časť, súpisné číslo 395 na parcele číslo 10761/18

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z jednej výrobnej miestnosti dielne.

Základy tvoria betónové základové pätky a medzi nimi je základový pás s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti z ťažkých natavovaných asfaltových pásov. Zvislé nosné konštrukcie podlažia tvoria oceleové stĺpy skeletovej konštrukcie, obvodová konštrukcia je zo sendvičových panelov. Stropná konštrukcia podlažia je vyhotovená z kovových priehradových nosníkov, na ktorých sú uložené strešné sendvičové panely. Krytina strechy je z PVC fólie. Klampiarske konštrukcie, strešné žľaby a zvody sú z poplastovaného hliníkového plechu vo farbe strešnej krytiny, vonkajšie okenné parapety sú oplechované hliníkovým poplastovaným plechom. Dvere na podlaží sú plastové a hliníkové plné alebo zasklené, osadené do kovových zárubní; okná sú hliníkové s izolačným trojsklom. Vráta sú segmentové hliníkové rolovacie priemyselné. Podlahy sú betónové pancierové, s akrylátovým nástrekom na drátkobetónovej doske. Elektroinštalácia podlažia je svetelná a motorická, elektrické rozvádzače sú s automatickým istením. Vyhotovený je bleskozvod. Rozvod vody je z oceleového potrubia pre požiarny hydrant. V dielni je osadený mostový žeriav s kladkostrojom a žeriavovou dráhou s nosnosťou 10.000 kg.

Priemyselná budova - administratívna časť, súpisné číslo 395 na parcele číslo 10761/18

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva zo vstupnej haly, chodby, prezliekarne, dennej miestnosti, umývárne, záchodu, skladu, technickej miestnosti a vstupnej terasy.

Základy tvoria betónové základové pätky a medzi nimi je základový pás s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti z ťažkých natavovaných asfaltových pásov. Zvislé nosné konštrukcie podlažia tvoria oceleové stĺpy skeletovej konštrukcie, obvodová konštrukcia je zo sendvičových ľahkých panelov. Deliace priečky sú z časti zo sadrokartónu, resp. zo sendvičových panelov. Stropná konštrukcia podlažia je vyhotovená z

kovových nosníkov. Klampiarske konštrukcie, vonkajšie okenné parapety sú oplechované hliníkovým poplastovaným plechom. Dvere na podlaží sú plastové a-hliníkové plné alebo zasklené, osadené do kovových zárubní, resp. kazetových, okná sú hliníkové s izolačným trojsklom, opatrené vonkajšími hliníkovými žalúziami na diaľkové ovládanie. Podlahy sú z keramických dlažieb protišmykových gresových resp. betónové pancierové z lešteného betónu, s akrylátovým nástrekom na drátkobetónovej doske. Zdrojom vykurovacej vody je splitové tepelné čerpadlo IESSMANN typ VITOCAL 200-S, zdrojom teplej vody je závesný zásobníkový ohrievač vody Vitecell. Elektroinštalácia je svetelná a motorická, elektrický rozvádzač je s automatickým istením. Vyhotovený je bleskozvod. Budova je napojená na verejný rozvod vody, odkanalizovaný je do vlastných dvoch žúmp, napojený na elektro NN. Rozvod vody teplej aj studenej je z polypropylénových trubiek. Kanalizácia je plastová. V kuchynskej linke je kuchynský drez a páková stojanková vodovodná miešacia batéria. Kúpeľne sú vybavené zariadenými predmetmi.

Druhé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z miestnosti sekretariátu, chodby, kancelárií, skladu, kuchyne, umyvární, záchodov.

Zvislé nosné konštrukcie podlažia tvoria oceľové stĺpy skeletovej konštrukcie, obvodová konštrukcia zje o sendvičových ľahkých panelov. Deliace priečky sú z časti z plynosilikátových tvárnic. Stropná konštrukcia podlažia je vyhotovená ako závesný strop zo sadrokartónu s tepelnou izoláciou. Strešná konštrukcia je vyhotovená z kovových priehradových nosníkov, na ktoré sú uložené strešné sendvičové panely. Krytina strechy je z PVC fólie. Klampiarske konštrukcie, strešné žľaby a zvody sú z poplastovaného hliníkového plechu vo farbe strešnej krytiny, vonkajšie okenné parapety sú oplechované hliníkovým poplastovaným plechom. Dvere na podlaží sú plastové-a hliníkové plné alebo zasklené, osadené do kovových zárubní, resp. kazetových, okná sú hliníkové s izolačným trojsklom, opatrené vonkajšími hliníkovými žalúziami na diaľkové ovládanie. Podlahy sú z keramických dlažieb protišmykových gresových aj mrazuvzdorných, resp. veľkoplôšných laminátových parkiet. Vykurovanie je teplovodné podlahové s núteným obehom vykurovacej vody. Elektroinštalácia je svetelná, elektrický rozvádzač je s automatickým istením. Rozvod vody teplej aj studenej je z polypropylénových trubiek. Kanalizácia je plastová. V kuchynskej linke je nerezový kuchynský drez s odkvapkávacou plochou a páková stojanková vodovodná miešacia batéria. Kúpeľne sú vybavené zariadenými predmetmi, záchody sú zn. Geberit, steny sú obložené keramickým obkladom.

Priemyselná budova - prístrešok výrobnéj časti, súpisné číslo 395 na parcele číslo 10761/18

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z jedného priestoru prístrešku.

Základy tvoria betónové základové pätky. Zvislé nosné konštrukcie sú z oceľových stĺpov skeletovej konštrukcie bez opláštenia. Stropná konštrukcia je zo strešných sendvičových panelov. Krytina strechy je z PVC fólie. Klampiarske konštrukcie, strešné žľaby a zvody sú z poplastovaného hliníkového plechu vo farbe strešnej krytiny. Podlaha je betónová. Elektroinštalácia podlažia je svetelná.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 21 haly výrobné s 1, alebo viacerými žeriavovými dráhami o nosnosti hlavného zdvihu do 12,5 t

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz: 41,88*18,25*0,2	152,86
Ov: 41,88*18,25*7,87	6 015,12
Ot: 41,88*18,25*1,07	817,81
Obstavaný priestor stavby celkom	6 985,79

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 604 / 30,1260 = 53,24 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_k = 0,948 (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1,41,88*18,25		764,31	Repr. 7,00		7

Priemerná zastavaná plocha: $(764,31) / 1 = 764,31 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(764,31 * 7) / (764,31) = 7,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 764,31) = 0,9514$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 7) = 0,9143$

Výpočet a určenie 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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	10,43
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,20	24,00	27,81
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	11,59
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,48
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,16
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,10	0,70	0,81
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,63
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,48
12	Vráta	2,00	1,20	2,40	2,78
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,79
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,79
15	Vykurovanie	1,00	0,80	0,80	0,93
16	Elektroinštalácia	8,00	1,10	8,80	10,20
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,16
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,20	0,20	0,23
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	1,20	8,40	9,73
Spolu		100,00		86,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 86,30 / 100 = 0,8630$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$

$VH = 53,24 \text{ €/m}^3 * 4,057 * 0,8630 * 0,9514 * 0,9143 * 0,948 * 1,01$

$VH = 155,2514 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priemyselná budova - výrobná časť	2025	1	59	60	1,67	98,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	155,2514 €/m ³ * 6985,79 m ³	1 084 553,68
Technická hodnota	98,33 % z 1 084 553,68 €	1 066 441,63

2.1.2 Priemyselná budova - administratívna časť

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz: 12,37*18,24*0,2	45,13
Ov: 12,37*18,24*7,87	1 775,70
Ot: 12,37*18,24*1,07	241,42
Os:(12,50*1,88+14,30*1,10)*1,00	39,23
Obstavaný priestor stavby celkom	2 101,48

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_k = 1,032 (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,37*18,24	225,63	Repr. 3,25		3,25
Nadzemné	2	12,37*18,24	225,63	Repr. 3,40		3,4

Priemerná zastavaná plocha: $(225,63 + 225,63) / 2 = 225,63 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(225,63 * 3,25 + 225,63 * 3,4) / (225,63 + 225,63) = 3,33 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 225,63) = 1,0264$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,33) = 0,9306$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{p_i}	Koef. štand. k _{s_i}	Úprava podielu c _{p_i} * k _{s_i}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
-------	-------	--	--	---	-------------------------------------

Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,36
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,20	20,40	18,76
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,28
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,44
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,84
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,76
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,84
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,76
11	Dvere	3,00	1,30	3,90	3,59
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	2,00	10,00	9,20
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,76
15	Vykurovanie	4,00	1,20	4,80	4,42
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,52
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,76
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,76
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,76
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,10	6,60	6,07
	Spolu	100,00		108,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 108,70 / 100 = 1,0870$$

$$k_{cu} = 4,057$$

$$k_M = 1,01$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 4,057 * 1,0870 * 1,0264 * 0,9306 * 1,032 * 1,01$$

$$VH = 408,3617 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priemyselná budova - administratívna časť	2025	1	59	60	1,67	98,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$408,3617 \text{ €/m}^3 * 2101,48 \text{ m}^3$	858 163,95
Technická hodnota	$98,33 \% \text{ z } 858 163,95 \text{ €}$	843 832,61

2.1.3 Priemyselná budova - prístrešok výrobnjej časti

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 69 budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné
 KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy: 24,21*6,42*0,2	31,09
Vrchná stavba: 24,21*6,42*5,3	823,77
Zastrešenie: 24,21*6,42*0,05	7,77
Obstavaný priestor stavby celkom	862,63

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_k = 1,032$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	24,21*6,42*	155,43	Repr. 5,30		5,3

Priemerná zastavaná plocha: $(155,43) / 1 = 155,43 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(155,43 * 5,3) / (155,43) = 5,30 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 155,43) = 1,0744$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,3) = 0,6962$

Výpočet a určenie 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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	44,00
2	Zvislé konštrukcie	26,00	0,30	7,80	31,20
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,20	1,20	4,80
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	8,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	4,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,20	0,60	2,40
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00

16	Elektroinštalácia	7,00	0,20	1,40	5,60
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		25,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 25,00 / 100 = 0,2500$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zP} * k_{vP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
 $VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 4,057 * 0,2500 * 1,0744 * 0,6962 * 1,032 * 1,01$
 $VH = 55,8832 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priemyselná budova - prístrešok výrobných častí	2025	1	59	60	1,67	98,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$55,8832 \text{ €/m}^3 * 862,63 \text{ m}^3$	48 206,52
Technická hodnota	$98,33 \% \text{ z } 48 206,52 \text{ €}$	47 401,47

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
 Položka: 1.1.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1320/30,1260 = 43,82 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 155 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2025	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$155 \text{ bm} * 43,82 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,01$	27 831,11
Technická hodnota	98,00 % z 27 831,11 €	27 274,49

2.2.2 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,4*1,2*1,2 = 3,46 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2025	1	79	80	1,25	98,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,46 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 1,01$	3 604,94
Technická hodnota	98,75 % z 3 604,94 €	3 559,88

2.2.3 Kanalizačná prípojka plastová

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 13,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka plastová	2025	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,01$	1 854,79
Technická hodnota	$98,00 \% \text{ z } 1\,854,79 \text{ €}$	1 817,69

2.2.4 Revízná kanalizačná šachta plastová**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Revízná kanalizačná šachta plastová	2025	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 K_s * 303,72 \text{ €/Ks} * 4,057 * 1,01$	1 244,51
Technická hodnota	$98,00 \% \text{ z } 1\,244,51 \text{ €}$	1 219,62

2.2.5 Žumpy železobetónové nepriepustné

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2 * 12 = 24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpy železobetónové nepriepustné	2025	1	79	80	1,25	98,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 1,01$	10 609,10
Technická hodnota	$98,75 \% \text{ z } 10\,609,10 \text{ €}$	10 476,49

2.2.6 Elektrická prípojka podzemná

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.n) káblová prípojka zemná Al 4*70 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $560/30,1260 = 18,59 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 11,15 €/bm
 Počet merných jednotiek: 210 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka podzemná	2025	1	59	60	1,67	98,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$210 \text{ bm} * (18,59 \text{ €/bm} + 0 * 11,15 \text{ €/bm}) * 4,057 * 1,01$	15 996,50
Technická hodnota	98,33 % z 15 996,50 €	15 729,36

2.2.7 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $18*5+11*2,5+5*5 = 142,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	2025	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$142,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 1,01$	8 530,83
Technická hodnota	98,00 % z 8 530,83 €	8 360,21

2.2.8 Spevnené plochy betónové

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $(13,5+11,5)*7,9+7*2,5+(7,2+13,5+(11,5-7,1))*7,9+44,4*7,1 = 728,53 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové	2025	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$728,53 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 1,01$	32 687,97
Technická hodnota	$98,00 \% \text{ z } 32 687,97 \text{ €}$	32 034,21

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Priemyselná budova - výrobná časť	1 084 553,68	1 066 441,63
Priemyselná budova - administratívna časť	858 163,95	843 832,61
Priemyselná budova - prístrešok výrobnjej časti	48 206,52	47 401,47
Vodovodná prípojka	27 831,11	27 274,49
Vodomerná šachta	3 604,94	3 559,88
Kanalizačná prípojka plastová	1 854,79	1 817,69
Revízná kanalizačná šachta plastová	1 244,51	1 219,62
Žumpy železobetónové nepriepustné	10 609,10	10 476,49
Elektrická prípojka podzemná	15 996,50	15 729,36
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	8 530,83	8 360,21
Spevnené plochy betónové	32 687,97	32 034,21
Celkom:	2 093 283,90	2 058 147,66

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Nehnutel'nosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Komárno v rovnomennom katastrálnom území, v mestskej časti Hadovce. Okresné mesto Komárno je vzdialené komunikáciami cca 68 km južne od centra krajského mesta Nitra a cca 100 km juhovýchodne od centra Hlavného mesta SR Bratislavy. Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú na Ulici priemyselného parku, orientačné číslo 18A, severne od centra mesta. Ohodnocovaná priemyselná budova je postavená na pozemku parcelné číslo 10761/18, má súpisné číslo 395 Mesto Komárno má podľa údajov z internetovej stránky cca 31 tisíc obyvateľov. 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, lekárne a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast, praktického lekára stomatóloga, praktického lekára gynekológa, vlaková zastávka. V blízkosti ohodnocovaných nehnuteľností sa nachádzajú podobné stavby priemyselných budov. 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 mestské rozvody pitnej vody a elektro, výhľadovo podľa potreby aj na plyn. Okolité pozemky sú rovinné.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná priemyselná budova je využívaná na prevádzku vlastníckej firmy, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 13914 z ÚGKK SR je v Poznámke uvedené:

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-1064/2023) zo dňa 9.2.2026 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 formou predajom na dobrovoľnej dražbe so zákazom prevedenia nehn.: pozemok registra C KN č. 10761/7, 10761/18 a stavba: Priemyselná budova so súp. č. 395 na pozemku registra C KN s parc. č. 10761/18 v podiele 1/1, P-103/2026, č.z. 559/2026.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 13914 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo V-1618/2022 z 03.05.2022 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.469/2022/ZZ na pozemok parc.registra "C" č.10761/7, 10761/18 v celosti, v.z.1607/2022;

Záložné právo V-269/2023 z 14.02.2023 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.78/2023/ZZ na pozemok parcela registra "C-KN" č.10761/7, 10761/18, na rozostavanú stavbu bez súp.číslo na parcele registra "C-KN" č.10761/18;

Záložné právo V-1064/2023 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.356/2023/ZZ, na parc.reg."C"č. 10761/7, 10761/18, na rozostavanú stavbu na parc.č.10761/18, pvz. 1138/2023;

Záložné právo V-243/2024 z 25.1.2024 v prospech CED Közép-európai Gazdaságfejlesztési Hálózat Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság, Kacsá utca 15-23, H-1027 Budapest, IČO: 24733625-7022-572-01 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na pozemok registra C KN parcela č. 10761/18, 10761/7 a na rozostavanú stavbu na pozemku parcele registra C KN č. 10761/18 na podiel 1/1, pvz. 312/2024;

Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam číslo: 62354/1917/OEaF/2024 zo dňa 15.08.2024 v prospech správcu dane - Mesto Komárno, Nám. gen. Klapku č. 1, Komárno, IČO: 00 306 525 na zabezpečenie daňového nedoplatku a istej daňovej pohľadávky so zákazom nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane na pozemok registra C KN parc. č. 10761/7 v podiele 1/1, (P-676/2024, pvz. 2836/2024) -právoplatnosť nadobudlo dňa 30.9.2024, Z-5969/2024 pvz.3803/2024;

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 103211888/2025 zo dňa 08.08.2025, vyplývajúceho z rozhodnutia Daňového úradu Nitra č.613402654/2025 splatného dňa 30.06.2025 na zabezpečenie

daňového nedoplatku v prospech Daňového úradu Nitra Damborského 5, 949 01 Nitra na pozemky registra C KN parc. č. 10761/7, 10761/18 a na stavbu: priemyselná budova so súp.č. 395 na pozemku registra C KN parc. č.10761/18, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu správcu dane v podiele 1/1. P-483/2025 - pvz.- 2156/2025, právoplatnosť nadobudlo dňa 08.09.2025, Z-4510/2025 - pvz.2474/2025;

Exekučný príkaz 2425EX 668/25 zo dňa 07.11.2025 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: IRONEX - STEEL CONSTRUCTIONS s.r.o., č. 231, 946 52 Imeľ, IČO: 36566900 na pozemky registra C KN parc. č. 10761/7, 10761/18 a na stavbu: Priemyselná budova so súp.č. 395 na pozemku registra C KN parc. č.10761/18 v podiele 1/1. (Exekútorický úrad Topoľčany - súdny exekútor JUDr. Július Rosina), Z-5617/2025, pvz. 3324/2025.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 13693 z ÚGKK SR je v Poznámke u parcely č. 10761/15 uvedený:

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-1064/2023) zo dňa 9.2.2026 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 formou predajom na dobrovoľnej dražbe so zákazom prevedenia nehn.: pozemok registra C KN parcela č. 10761/15 na podiel 1/3 vlastníka UPLAND GROUP s.r.o., IČO: 50146840, P-103/2026, č.z. 559/2026.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 13693 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy u parcely č. 10761/15 uvedený:

Záložné právo V-1618/2022 z 03.05.2022 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.469/2022/ZZ na pozemok parc.registra "C" č.10761/15 na spoluvlastnícky podiel 1/3 vlastníka:UPLAND GROUP, s.r.o., Družstevná 2693/2, 945 01 Komárno, IČO: 50146840;

Záložné právo V-1064/2023 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.356/2023/ZZ, na parc.reg."C"č.10761/15 na podiel 1/3 vlastníka UPLAND GROUP, s.r.o., IČO: 50146840;

Záložné právo V-243/2024 z 25.1.2024 v prospech CED Közép-európai Gazdaságfejlesztési Hálózat Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság, Kacsá utca 15-23, H-1027 Budapest, IČO: 24733625-7022-572-01 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom , na pozemok registra C KN parcela č. 10761/15 na podiel 1/3 vlastníka UPLAND GROUP s.r.o., Komárno;

Exekučný príkaz 2425EX 668/25 zo dňa 07.11.2025 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: IRONEX - STEEL CONSTRUCTIONS s.r.o., č. 231, 946 52 Imeľ, IČO: 36566900 na pozemok registra C KN parcela č. 10761/15 na podiel 1/3 vlastníka UPLAND GROUP s.r.o., IČO: 50146840.(Exekútorický úrad Topoľčany - súdny exekútor JUDr. Július Rosina), Z-5617/2025, pvz. 3324/2025,

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 13525 z ÚGKK SR je v Poznámke u parcely č. 10761/5 uvedený:

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-1064/2023) zo dňa 9.2.2026 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 formou predajom na dobrovoľnej dražbe so zákazom prevedenia nehn.: pozemok registra C KN parcela č. 10761/5 na podiel 1/9 vlastníka UPLAND GROUP s.r.o., IČO: 50146840, P-103/2026, č.z. 559/2026.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 13525 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy u parcely č. 10761/5 uvedený:

Vecné bremeno V-1895/2018 spočívajúceho "in personam" v povinnosti povinného strieť a)zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, b)užívanie , prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie, c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za oprávneným účelom výkonu povolenej činnosti a činnosti uvedených v bode a) a b). v prospech Západoslovenská distribučná a.s.,Čulenova 6, 816 47 Bratislava IČO:36361518 na "C"parc.č.10761/5, v.z.1774/18;

Záložné právo V-1618/2022 z 03.05.2022 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.469/2022/ZZ na pozemok parc.registra "C" č.10761/5 na spoluvlastnícky podiel 1/9 vlastníka:UPLAND GROUP, s.r.o., Družstevná 2693/2, 945 01 Komárno, IČO: 50146840;

Záložné právo V-1064/2023 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.356/2023/ZZ, na parc.reg."C"č.10761/5 na podiel 1/9 vlastníka UPLAND GROUP, s.r.o., IČO: 50146840;

Záložné právo V-243/2024 z 25.1.2024 v prospech CED Közép-európai Gazdaságfejlesztési Hálózat Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság, Kacsá utca 15-23, H-1027 Budapest, IČO: 24733625-7022-572-01 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na pozemok registra C KN parcela č. 10761/5 na podiel 1/9 vlastníka UPLAND GROUP s.r.o., Komárno;

Exekučný príkaz 2425EX 668/25 zo dňa 07.11.2025 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: IRONEX - STEEL CONSTRUCTIONS s.r.o., č. 231, 946 52 Imeľ, IČO: 36566900 na pozemok registra C KN parcela č. 10761/5 na podiel 1/9 vlastníka UPLAND GROUP s.r.o., IČO: 50146840.(Exekútor: súdny exekútor JUDr. Július Rosina), Z-5617/2025, pvz. 3324/2025.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Na trhu s nehnuteľnosťami je v danom mieste a v čase vypracovania znaleckého posudku dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v rovnováhe, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú vo vzťahu k centru obce v časti obce nevhodnej k bývaniu, situovanej na okraji obce, ide o veľmi dobre udržiavanú nehnuteľnosť, v okolí nehnuteľnosti sú prevažne ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie, príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti je veľmi priaznivý prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom, obyvateľstvo má v dosahu dopravy dostatočnú ponuku pracovných možností, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností k svetovým stranám je k JZ, okolitý terén je rovinný, v blízkosti stavby je elektrická prípojka, vodovod a prípojka plynu, splašková kanalizácia je zvedená do žumpy, v meste je železnica, autobus a miestna doprava, v okresnom meste sa nachádza okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby, v bezprostrednom okolí stavby nie sú žiadne prírodné útvary, v bezprostrednom okolí stavby je bežný hluk a prašnosť od dopravy, zlepšenie podmienok existencie stavby sa predpokladá v dobe dlhšej ako 5 rokov, v bezprostrednom okolí ohodnocovaného objektu nie je žiadna možnosť cca trojnásobného rozšírenia stavby, o ohodnocované nehnuteľnosti je bežný záujem o prenájom, podľa názoru znalca ide o dobrú nehnuteľnosť.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre ostatné nebytové budovy a stavby v okresných mestách sa pohybuje od 0,30 do 0,40. Odborným odhadom som stanovil hodnotu koeficienta polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{pDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20

2	Poloha nehnuteľností v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,220	30	6,60
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	I.	1,200	8	9,60
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,400	7	2,80
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,200	10	12,00
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,800	7	5,60
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,800	10	8,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,040	8	0,32
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	II.	0,800	8	6,40
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	0,800	20	16,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	110,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 110/180$	0,611
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 2\,058\,147,66 \text{ €} * 0,611$	1 257 528,22 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok POPIS

Pozemky parcelné číslo 10761/5, 10761/7, 10761/15 a 10761/18 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky parcelné číslo 10761/7 a 10761/18 sú evidované na LV č. 13914. Pozemok parcelné číslo 10761/15 je evidovaný na LV č. 13693. Pozemok parcelné číslo 10761/5 je evidovaný na LV č. 13525. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Komárno v rovnomennom katastrálnom území. Okresné mesto Komárno má podľa údajov z internetovej stránky cca 31 tisíc obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod a elektrický rozvod, a výhľadovo podľa potreby aj na plyn. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na Hlavné mesto SR Bratislavu. Stanovili som hodnotu 55 % u pozemkov pod stavbou budovy, parkoviskami a vnútroareálovou komunikáciou a 40 % u pozemkov pod spoločnými komunikáciami z východiskovej hodnoty 66,39 €.

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:

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

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

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

$$VŠHMJ = VHMJ \times k_{PD} \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde:

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

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_F \times k_I \times k_Z \times k_R \quad [-],$$

kde:

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

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

k_D - 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 povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),
 kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
10761/7	zastavaná plocha a nádvorie	2000,00	1/1	2000,00
10761/18	zastavaná plocha a nádvorie	1200,00	1/1	1200,00
Spolu výmera				3 200,00

Obec:

Komárno

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 55,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 36,51 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
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 redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1700
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 36,51 \text{ €/m}^2 * 1,1700$	42,72 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 10761/7	$2\,000,00 \text{ m}^2 * 42,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$	85 440,00
parcela č. 10761/18	$1\,200,00 \text{ m}^2 * 42,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$	51 264,00
Spolu		136 704,00

3.2.1.2 komunikácie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
10761/15	zastavaná plocha a nádvorie	512,00	1/3	170,67
10761/5	zastavaná plocha a nádvorie	1233,00	1/9	137,00
Spolu výmera				307,67

Obec:

Komárno

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 40,00% z 66,39 €/m² = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
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 zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1700
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,1700$	31,08 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 10761/15	$512,00 \text{ m}^2 * 31,08 \text{ €/m}^2 * 1/3$	5 304,32
parcela č. 10761/5	$1 233,00 \text{ m}^2 * 31,08 \text{ €/m}^2 * 1/9$	4 257,96
Spolu		9 562,28

III. ZÁVER OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvi. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Priemyselná budova - výrobná časť	651 595,84	1/1	651 595,84
Priemyselná budova - administratívna časť	515 581,72	1/1	515 581,72
Priemyselná budova - prístrešok výrobnéj časti	28 962,30	1/1	28 962,30
Vodovodná prípojka	16 664,71	1/1	16 664,71
Vodomerná šachta	2 175,09	1/1	2 175,09
Kanalizačná prípojka plastová	1 110,61	1/1	1 110,61
Revízná kanalizačná šachta plastová	745,19	1/1	745,19
Žumpy železobetónové nepriepustné	6 401,14	1/1	6 401,14
Elektrická prípojka podzemná	9 610,64	1/1	9 610,64
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	5 108,09	1/1	5 108,09
Spevnené plochy betónové	19 572,90	1/1	19 572,90
Spolu stavby			1 257 528,22
Pozemky			
pozemok - parc. č. 10761/7 (2 000 m ²)	85 440,00	1/1	85 440,00
pozemok - parc. č. 10761/18 (1 200 m ²)	51 264,00	1/1	51 264,00
komunikácie - parc. č. 10761/15 (170,67 m ²)	15 912,96	1/3	5 304,32
komunikácie - parc. č. 10761/5 (137 m ²)	38 321,64	1/9	4 257,96
Spolu pozemky (3 507,67 m²)			146 266,28
Všeobecná hodnota celkom			1 403 794,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			1 400 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónštyristotisíc Eur			

V Nových Zámkoch, dňa 22.03.2026

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 12.02.2026 – 2 strany,
 - Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 13914, 13693 a 13525 - informatívne výpisy vytvorené cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 16.02.2026, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Komárno – 7 strán,
 - Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 10761/5, 10761/10, 10761/15 a 10761/18 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 16.02.2026, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Komárno – 1 strana,
 - Geometrický plán na zameranie rozostavanej stavby p.č. 10761/18, vyhotovený dňa 22.08.2022, číslo plánu 44538359-327/2022, úradne overený dňa 26.09.2022 pod číslom G1-910/2022, KÚ Komárno, Mapový list č. Komárno 1-3/34 – 2 strany,
 - Stavebné povolenie, vydalo Mesto Komárno dňa 13.09.2021 pod č. 26664/SÚ/2021-BR-5, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 29.09.2021 – 4 strany,
 - Kolaudačné rozhodnutie, vydalo Mesto Komárno dňa 07.05.2025 pod č. 34489/SÚ/2025-TBa-2, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 07.05.2025 – 2 strany,
 - Rozhodnutie o určení súpisného čísla stavby, vydalo Mesto Komárno dňa 13.05.2025 pod č. 34457/22651/OEV/2025-SzK – 1 strana,
 - Nákresy situácie, pôdorysov podlaží, rezov a pohľadov ohodnocovanej stavby Priemyselná budova s.č. 395 pre účely ohodnotenia – 9 strán,
 - Fotodokumentácia – 3 strany.
- Spolu 31 strán

Ing. Miroslav Tokár
Bratov Baldigarovcov 13,
940 02 Nové Zámky

V Bratislave, dňa 12.02.2026

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:

Číslo listu vlastníctva:	13914
Katastrálne územie:	Komárno
Obec:	Komárno
Okres:	Komárno

Pozemky – parcely registra „C“:

Parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
10761/7	2000	zastavaná plocha a nádvorie	1/1
10761/18	1200	zastavaná plocha a nádvorie	1/1

Stavby:

Súpisné č. stavby	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby	Spoluvlastnícky podiel
395	10761/18	1 - Priemyselná budova	Priemyselná budova	1/1

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Číslo listu vlastníctva:	13693
Katastrálne územie:	Komárno
Obec:	Komárno
Okres:	Komárno

Pozemky – parcely registra „C“:

Parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
10761/15	512	zastavaná plocha a nádvorie	1/3

Spoluvlastnícky podiel: 1/3

Číslo listu vlastníctva:	13525
Katastrálne územie:	Komárno
Obec:	Komárno
Okres:	Komárno

Pozemky – parcely registra „C“:

Parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
10761/5	1233	zastavaná plocha a nádvorie	1/9

Spoluvlastnícky podiel: 1/9**(Ďalej len ako „Predmet dražby“)****Vlastníkom predmetu dražby v uvedených podieloch je:**

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	UPLAND GROUP, s.r.o.
Sídlo, resp. bydlisko:	Družstevná 2693/2, Komárno 945 01
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	50 146 840

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

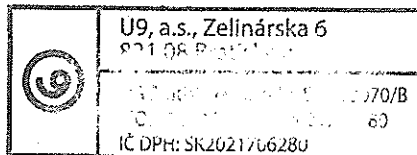
09.03.2026 o 10:00 hod.

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. v znp „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 zp@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 3 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. Mgr. Dušan Dičér

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 16.2.2026
 Čas vyhotovenia : 20:02:46
 Údaje platné k : 13.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 13914

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
10761/7	2000	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
10761/18	1200	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

18 Pozemok, na ktorom je dvor

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
395	10761/18	1	Priemyselná budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

1 Priemyselná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	UPLAND GROUP, s.r.o., Družstevná 2693/2, Komárno, PSČ 945 01, SR, IČO: 50146840	1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2803/2021 zo dňa 06.07.2021 Žiadosť o zápis do KN zo dňa 29.11.2022, geometrický plán č.44538359-327/2022, stavebné povolenie č.26664/SÚ/2021-BR-5, znalecký posudok č.256/2022, Z-7140/2022, Zmena údajov, R-15/2023, Výpis z OR. Z-2280/2025, Oznámenie o urč. súp. č. 43357/22651/OEV/2025-SzK, Kolaudačné rozhodnutie 34489/SÚ/2025-TBa-2, Oznámenie o oprave 34489/SÚ/2025-BTa-3	
Iné údaje: Z-4965/2023,	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-1064/2023) zo dňa 9.2.2026 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 formou predajom na dobrovoľnej dražbe so zákazom prevedenia nehn.: pozemok registra C KN č. 10761/7, 10761/18 a stavba: Priemyselná budova so súp. č. 395 na pozemku registra C KN s parc. č. 10761/18 v podiele 1/1, P-103/2026, č.z. 559/2026	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

G1-22/2025, Z-2280/2025

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo V-1618/2022 z 03.05.2022 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.469/2022/ZZ na pozemok parc.registra "C" č.10761/7, 10761/18 v celosti, v.z.1607/2022,
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo V-269/2023 z 14.02.2023 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.78/2023/ZZ na pozemok parcela registra "C-KN" č.10761/7, 10761/18, na rozostavanú stavbu bez súp.čísla na parcele registra "C-KN" č.10761/18.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo V-1064/2023 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.356/2023/ZZ, na parc.reg."C"č. 10761/7, 10761/18, na rozostavanú stavbu na parc.č.10761/18, pvz. 1138/2023
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo V-243/2024 z 25.1.2024 v prospech CED Közép-európai Gazdaságfejlesztési Hálózat Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság, Kacska utca 15-23, H-1027 Budapest, IČO: 24733625-7022-572-01 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom , na pozemok registra C KN parcela č. 10761/18, 10761/7 a na rozostavanú stavbu na pozemku parcele registra C KN č. 10761/18 na podiel 1/1, pvz. 312/2024
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam číslo: 62354/1917/OEaF/2024 zo dňa 15.08.2024 v prospech správcu dane - Mesto Komárno, Nám. gen. Klapku č. 1, Komárno, IČO: 00 306 525 na zabezpečenie daňového nedoplatku a istej daňovej pohľadávky so zákazom nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane na pozemok registra C KN parc. č. 10761/7 v podiele 1/1, (P-676/2024, pvz. 2836/2024) -právoplatnosť nadobudlo dňa 30.9.2024, Z-5969/2024 pvz.3803/2024
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 103211888/2025 zo dňa 08.08.2025, vyplývajúceho z rozhodnutia Daňového úradu Nitra č.613402654/2025 splatného dňa 30.06.2025 na zabezpečenie daňového nedoplatku v prospech Daňového úradu Nitra Damborského 5, 949 01 Nitra na pozemky registra C KN parc. č. 10761/7, 10761/18 a na stavbu: priemyselná budova so súp.č. 395 na pozemku registra C KN parc. č.10761/18, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu správcu dane v podiele 1/1. P-483/2025 - pvz.- 2156/2025, - právoplatnosť nadobudlo dňa 08.09.2025, Z-4510/2025 - pvz.2474/2025
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 2425EX 668/25 zo dňa 07.11.2025 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: IRONEX - STEEL CONSTRUCTIONS s.r.o., č. 231, 946 52 Imeľ, IČO: 36566900 na pozemky registra C KN parc. č. 10761/7, 10761/18 a na stavbu: Priemyselná budova so súp.č. 395 na pozemku registra C KN parc. č.10761/18 v podiele 1/1. (Exekútorový úrad Topoľčany - súdny exekútor JUDr. Július Rosina), Z-5617/2025, pvz. 3324/2025

Výpis je nepoužitelný na právně úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

kres : 401 Komárno
 pec : 501026 Komárno
 katastrálne územie : 825883 Komárno

Dátum vyhotovenia : 16.2.2026
 Čas vyhotovenia : 20:06:12
 Údaje platné k : 13.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 13693 ČIASŤ ČI A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
10761/15	512	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	

Ďalšie údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využitia pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Parcelné číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	UPLAND GROUP, s.r.o., Družstevná 2693/2, Komárno, PSČ 945 01, SR, IČO: 50146840	1/3
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2803/2021 zo dňa 06.07.2021 Zmena údajov, R-15/2023, Výpis z OR.	
	Iné údaje: Z-4965/2023,	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-1064/2023) zo dňa 9.2.2026 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 formou predajom na dobrovoľnej dražbe so zákazom prevedenia nehn.: pozemok registra C KN parcela č. 10761/15 na podiel 1/3 vlastníka UPLAND GROUP s.r.o., IČO: 50146840, P-103/2026, č.z. 559/2026	-

Ďalší vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ŤARCHY

nehnutelnosti vlastníkovi	Obsah
lastník poradové číslo 3	Záložné právo V-1618/2022 z 03.05.2022 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.469/2022/ZZ na pozemok parc.registra "C" č.10761/15 na spoluvlastnícky podiel 1/3 vlastníka:UPLAND GROUP, s.r.o., Družstevná 2693/2, 945 01 Komárno, IČO: 50146840,
lastník poradové číslo 3	Záložné právo V-1064/2023 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.356/2023/ZZ, na parc.reg."C"č.10761/15 na podiel 1/3 vlastníka UPLAND GROUP, s.r.o., IČO: 50146840.
lastník poradové číslo 3	Záložné právo V-243/2024 z 25.1.2024 v prospech CED Közép-európai Gazdaságfejlesztési Hálózat Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság, Kacsá utca 15-23, H-1027 Budapest, IČO: 24733625-7022-572-01 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom , na pozemok registra C KN parcela č. 10761/15 na podiel 1/3 vlastníka UPLAND GROUP s.r.o., Komárno
lastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz 2425EX 668/25 zo dňa 07.11.2025 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: IRONEX - STEEL CONSTRUCTIONS s.r.o., č. 231, 946 52 Imeľ, IČO: 36566900 na pozemok registra C KN parcela č. 10761/15 na podiel 1/3 vlastníka UPLAND GROUP s.r.o., IČO: 50146840.(Exekútor: súdny exekútor JUDr. Július Rosina), Z-5617/2025, pvz. 3324/2025

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

kres : 401 Komárno
 obec : 501026 Komárno
 katastrálne územie : 825883 Komárno

Dátum vyhotovenia : 16.2.2026
 Čas vyhotovenia : 20:08:26
 Údaje platné k : 13.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 13525 ČIASŤ ČIŠŤ

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
10761/5	1233	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	

Ďalšie údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Parcelné číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
5	UPLAND GROUP, s.r.o., Družstevná 2693/2, Komárno, PSČ 945 01, SR, IČO: 50146840	1/9
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2803/2021 zo dňa 06.07.2021 Zmena údajov, R-15/2023, Výpis z OR.	
	Iné údaje: Z-4965/2023,	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-1064/2023) zo dňa 9.2.2026 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 formou predajom na dobrovoľnej dražbe so zákazom prevedenia nehn.: pozemok registra C KN parcela č. 10761/5 na podiel 1/9 vlastníka UPLAND GROUP s.r.o., IČO: 50146840, P-103/2026, č.z. 559/2026	-

Ďalší vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ĎALŠIE ÚDAJE

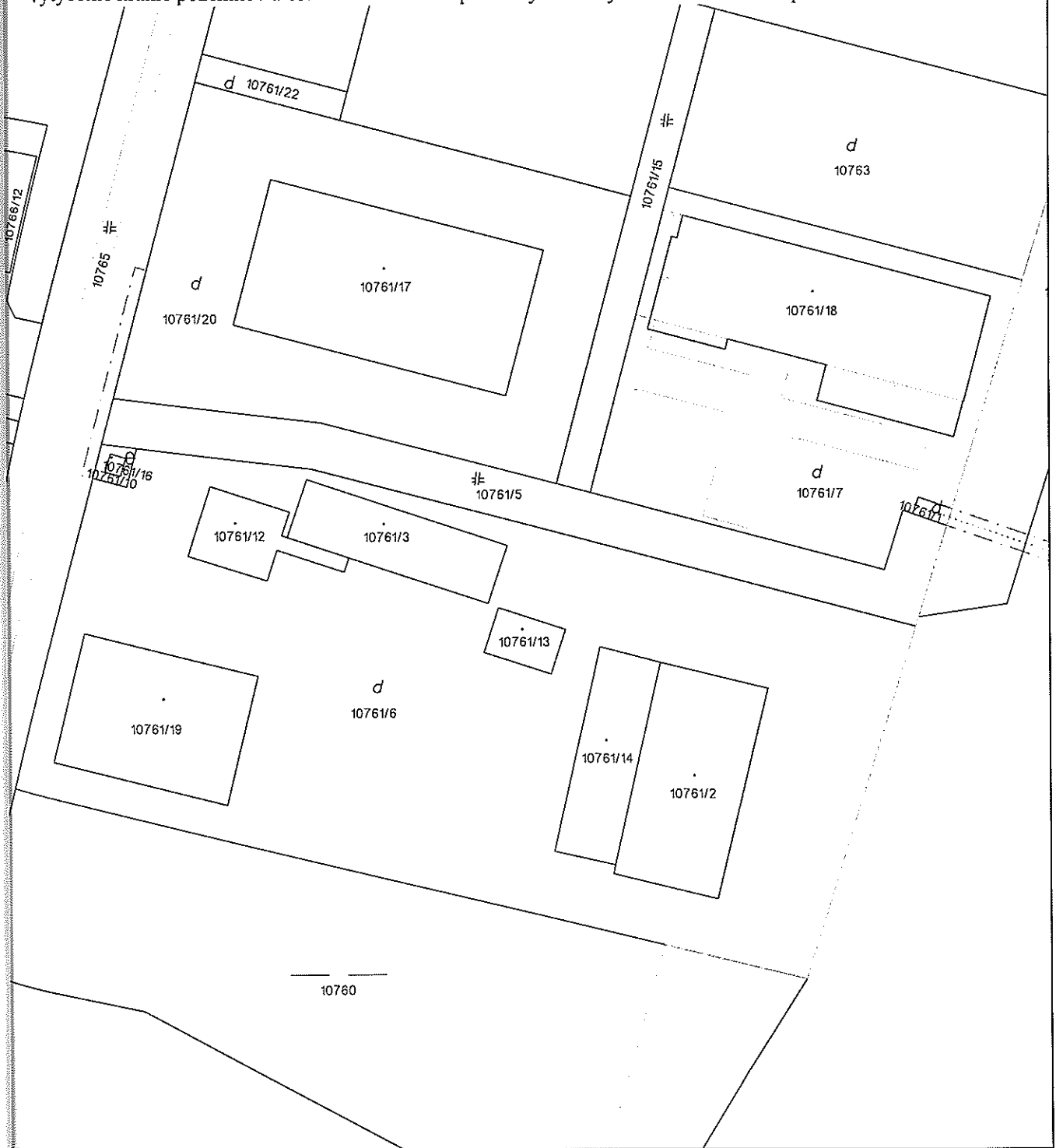
nehnutelnosti vlastníkovi	Obsah
	Vecné bremeno V-1895/2018 spočívajúceho "in personam" v povinnosti povinného strpieť a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, b) užívanie , prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie, c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za oprávneným účelom výkonu povolenej činnosti a činnosti uvedených v bode a) a b). v prospech Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava IČO:36361518 na "C" parc.č.10761/5, v.z.1774/18,
lastník poradové číslo 5	Záložné právo V-1618/2022 z 03.05.2022 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.469/2022/ZZ na pozemok parc.registra "C" č.10761/5 na spoluvlastnícky podiel 1/9 vlastníka:UPLAND GROUP, s.r.o., Družstevná 2693/2, 945 01 Komárno, IČO: 50146840,
lastník poradové číslo 5	Záložné právo V-1064/2023 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.356/2023/ZZ, na parc.reg."C"č.10761/5 na podiel 1/9 vlastníka UPLAND GROUP, s.r.o., IČO: 50146840.
lastník poradové číslo 5	Záložné právo V-243/2024 z 25.1.2024 v prospech CED Közép-európai Gazdaságfejlesztési Hálózat Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság, Kacsá utca 15-23, H-1027 Budapest, IČO: 24733625-7022-572-01 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom , na pozemok registra C KN parcela č. 10761/5 na podiel 1/9 vlastníka UPLAND GROUP s.r.o., Komárno
lastník poradové číslo 5	Exekučný príkaz 2425EX 668/25 zo dňa 07.11.2025 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: IRONEX - STEEL CONSTRUCTIONS s.r.o., č. 231, 946 52 Imeľ, IČO: 36566900 na pozemok registra C KN parcela č. 10761/5 na podiel 1/9 vlastníka UPLAND GROUP s.r.o., IČO: 50146840.(Exekútor: súdny exekútor JUDr. Július Rosina), Z-5617/2025, pvz. 3324/2025

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužitelná na právne úkony.

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


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

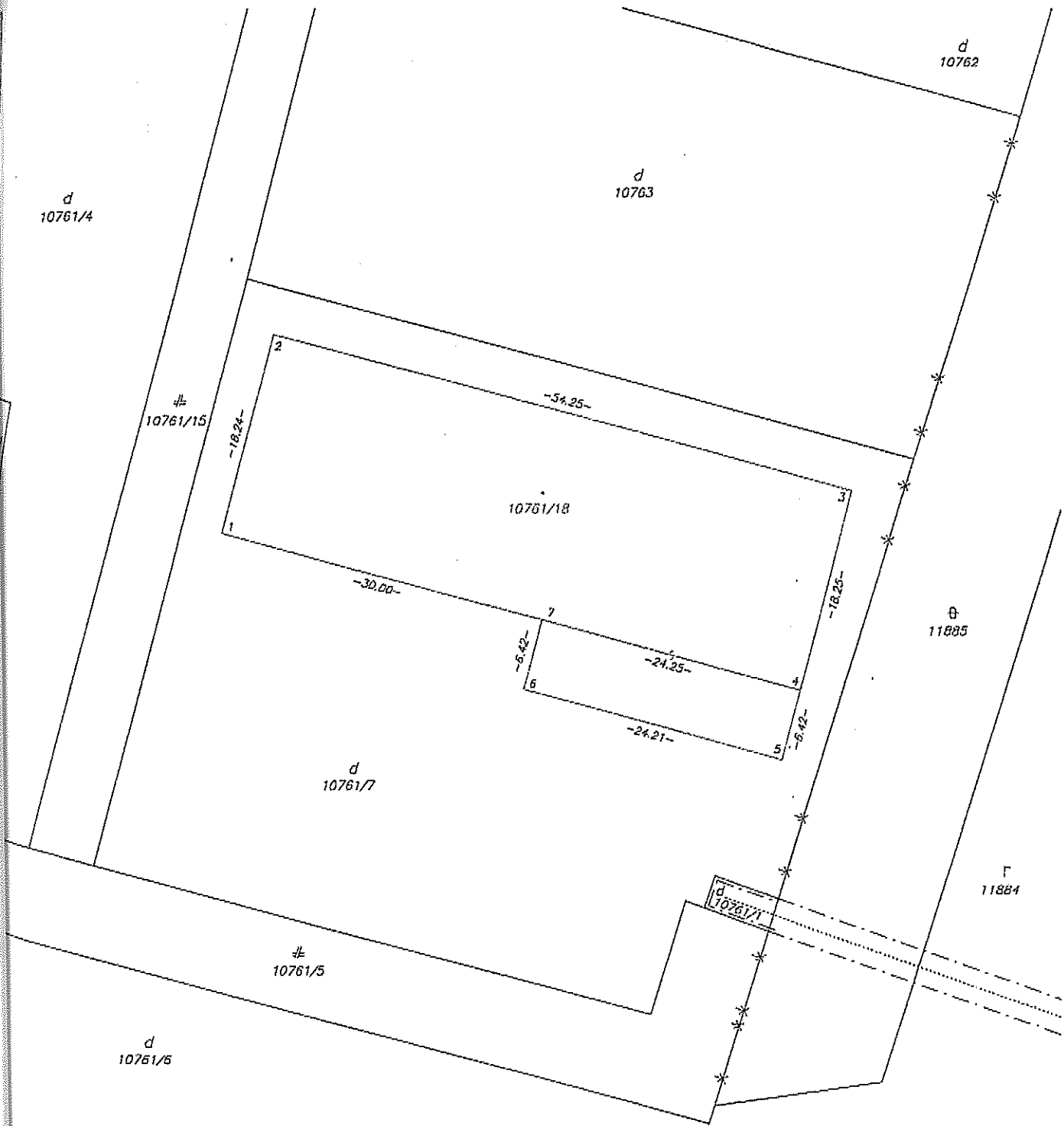


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Komárno	Obec Komárno	Katastrálne územie Komárno
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 10761/5 Kópia je nepoužitelná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	16. 2. 2026 20:10:14	Bez autorizácie	
Údaje platné k	13. 2. 2026 18:00:00		

1:50000
 1:50000
 1:50000

Metrický plán je základom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

	Kraj <i>Nitriansky</i>	Okres <i>Komárno</i>	Obec <i>Komárno</i>
	Kat. územie <i>Komárno</i>	Číslo plánu <i>44538359-327/2022</i>	Mapový list č. <i>KOMÁRNO 1-3/34</i>
GEOMETRICKÝ PLÁN		<i>na zameranie rozostavanej stavby p.č.10761/18</i>	
Vyhotovil	Autorizačne overil		Úradne overil Meno: <i>Ing. Damián Kováčik</i>
<i>22.08.2022</i>	Meno: <i>Vörös Attila</i>	Dňa: <i>22.08.2022</i>	Meno: <i>Ing. Attila Mészáros</i>
hranice boli v prírode označené múrmí		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom	
Podrobného merania (meračský náčrt) č. 9287		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii.	
Účel merania a ostatné meracie údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis	



VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav				Zmeny					Nový stav					
Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²		
	10761/7		3200	zast.pl.						10761/7	2054	zast.pl. 18	Doterajší	
										10761/18	1146	zast.pl. 26 21	dotto	
			3200								3200			


Stav právny je totožný s registrom C KN

18 kód spôsobu využívania 18 Pozemok, na ktorom je dvor
 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
 kód druhu stavby 21 Rozostavaná budova

M E S T O K O M Á R N O
Nám. gen. Klapku 1, 945 01 Komárno

Číslo: 26664/SÚ/2021-BR-5

STAVEBNÉ POVOLENIE


Toto rozhodnutie je právoplatné
a vykonateľné dňom 29.09.2021
v Komárne dňa 29.09.2021

Mesto Komárno, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, prerokovalo žiadosť stavebníka podľa § 62 a § 63 stavebného zákona v stavebnom konaní a po preskúmaní žiadosti rozhodlo t a k t o:

Stavebníkovi, **UPLAND CONSULTING, s.r.o.**, so sídlom Družstevná 2693/2, 945 01 Komárno, IČO: 50 146 840, zastúpenému spoločnosťou LAND MASTER, s.r.o., Krymská 2606/6, 945 01 Komárno, na základe jeho žiadosti zo dňa 11.06.2021, podľa § 66 stavebného zákona

sa povoľuje stavba

„**Centrálna budova UPLAND CONSULTING**“, na pozemku KN-C parc. č. 10761/5, 10761/7 v kat. úz. Komárno. Stavba zahŕňa výstavbu vlastný objekt centrálnej budovy, elektrickú, vodovodnú prípojku, kanalizačnú prípojku s odvedením do nepriepustnej žumpy.

Na stavbu bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby č. 26664/SÚ/2021-BR-3 dňa 24.08.2021.

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba „Centrálna budova firmy UPLAND CONSULTING“ bude umiestnená na pozemku KN-C parc. č. 10761/7, 10761/5 v kat. úz. Komárno. Maximálne pôdorysné rozmery stavby budú 54,490 m x 18,490 m. Bude umiestnená vo vzdialenosti 3,510 m až 4,580 m od hranice pozemku parc. č. 11885 a od hranice pozemku parc. č. 10763 vo vzdialenosti 4,000 m. Max. výška stavby bude na kóte +8,800 m od výšky podlahy prízemia. PVB je umiestnený na úrovni výšky komunikácie pred vjazdom, od ktorého je = ±0,000 vyššie o 0,150 m, čo je výška podlahy prízemia.
2. Stavbu uskutočniť podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracoval Point design s.r.o., 6, 930 37 Lehnice, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nemôžu byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
3. Pri uskutočňovaní stavby dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať o ochranu zdravia osôb na stavenisku.
4. Pri stavbe dodržať ustanovenia stavebného zákona § 48 a § 53, upravujúce požiadavky na uskutočnenie stavieb.
5. Stavbu dokončiť najneskôr do 30.10.2022.
6. Stavbu bude stavebník uskutočňovať dodávateľsky. Podľa §44 ods.1 stavebného zákona stavbu a jej zmenu môže uskutočňovať len právnická alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie stavebných prác podľa osobitných predpisov a vedenie uskutočňovania stavby vykonáva stavbyvedúci.
7. Pre stavbu použiť len výrobky, ktoré majú také vlastnosti, aby po dobu existencie stavby bola zaručená požadovaná mechanická pevnosť, úspora energie, požiarne bezpečnosť.
8. Podľa §75a stavebného zákona stavebný úrad upúšťa od vytýčenia stavby oprávnenými osobami. Za súlad priestorovej polohy stavby s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní zodpovedá stavebník a osoba vykonávajúca odborný dozor.

9. Stavebník musí dodržať ochranné pásma všetkých inžinierskych sietí, ktoré sú umiestnené na prístupovej ceste pred navrhovanou stavbou. V prípade rozkopávok musí dať všetky do pôvodného stavu.
10. Podmienky zabezpečujúce pripojenie na vodu, plyn, elektriku, požiadavky na zachovanie a založenie zelene, na úpravu staveniska:
- Pred začatím výkopových prác je stavebník povinný zabezpečiť presné vytýčenie existujúcich podzemných inžinierskych sietí ich správcami.
 - Stavenisko zriadiť na pozemku stavebníka v súlade s § 43i stavebného zákona, hlavne dbať o to, aby pri realizovaní stavby nedošlo k ohrozovaniu alebo nadmernému alebo zbytočnému obťažovaniu okolia stavby, k zamedzovaniu prístupov k priľahlým stavbám a pozemkom, k nadmernému znečisťovaniu miestnych komunikácií, k ohrozovaniu cestnej premávky.
 - Stavba musí mať kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, prípadne na účelové komunikácie (Vyhl. Č. 532/2002 Z.z.), ktorá musí byť vybudovaná a užívania schopná do kolaudácie rodinného domu.
11. Ďalšie podmienky v zmysle § 43d § 66 § 100 stavebného zákona, zabezpečujúce požiadavky hygienickej a požiarnej ochrany, bezpečnosti práce a ochrany zdravia, ochrany prírody a pamiatok :
- Pri uskutočňovaní stavby dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti pri práci a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku (Nariadenie vlády SR č.510/2001 Z.z. Minimálne bezpečnostné a zdravotné požiadavky na stavenisku).
 - Stavebník je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov a stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody na susedných nehnuteľnostiach, za prípadné škody je povinný poskytnúť náhradu podľa osobitných predpisov.
 - Vzniknutý odpad a stavebná suť pri výstavbe bude v zmysle zákona č. 223/2001 Zb. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zneškodnená len v priestoroch, objektoch a zariadeniach určených na zneškodňovanie odpadov, t.j. na skládkach stavebného odpadu.
 - Ak pri výkopových prácach dôjde k archeologickým nálezom, je stavebník a organizácia uskutočňujúca stavbu v zmysle §127 stavebného zákona povinní nález ihneď ohlásiť stavebnému úradu a orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti a urobiť také nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil.
 - Odvádzanie dažďových vôd nesmie zhoršovať odtokové pomery a porušovať práva a právom chránené záujmy iných, najmä vlastníkov susednej nehnuteľnosti.
 - Žiadna časť stavby nesmie zasahovať na susedný pozemok.
 - Podľa § 120 stavebného zákona pri stavbách pozemných komunikácií a vodných stavieb sa vyžaduje stavebné povolenie špeciálnym stavebným úradom.
 - Stavebník je povinný dodržať všetky podmienky určené vo vyjadrení Okresného úradu, odboru starostlivosti o životné prostredie Komárno č. OU-KN-OSZP-2021/009242-002 zo dňa 15.06.2021, č. OU-KN-OSZP-2021/009393-002 zo dňa 18.06.2021, č. OU-KN-OSZP-2021/009372-002 zo dňa 21.06.2021.
 - Stavebník je povinný dodržať všetky podmienky určené vo vyjadrení KOMVaK, a.s., Komárno č. 231/2021 zo dňa 16.06.2021.
 - Stavebník je povinný dodržať všetky podmienky určené v záväznom stanovisku Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Komárne č. RH 2021/1125 č.z. 2021/16330 zo dňa 24.06.2021.
 - Stavebník je povinný dodržať všetky podmienky určené v rozhodnutí Krajského pamiatkového úradu Nitra č. KPUNR-2021/15239 – 2/58294/PAT zo dňa 16.07.2021.
 - Stavebník musí dodržať podmienky určené vo vyjadrení Západoslovenská distribučná, a.s., Bratislava č. SEZ Juh, CD 68410/2021 zo dňa 18.08.2021

m) Stavebník musí dodržať podmienky určené vo vyjadrení SPP – distribúcia, a.s. Bratislava č. TD/NS/0571/2021/Či zo dňa 29.06.2021.

n) Stavebník musí dodržať podmienky určené v Odbornom stanovisku Technickej inšpekcie, a.s., Bratislava č. 3731/4/2021 zo dňa 28.07.2021.

11. Stavba sa smie užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Návrh na kolaudáciu stavby je v zmysle § 79 stavebného zákona povinný podať stavebník. Pri kolaudácii je stavebník povinný predložiť i doklady o požadovaných vlastnostiach výrobkov zabudovaných do stavby.

12. Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.

13. Stavebné povolenie stratí platnosť, ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť. Stavbu možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia, podľa § 52 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov.

Stavebník ani ďalší účastníci konania, Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, 949 01 Nitra, BGB Solutin s.r.o., Zlievárenská 2269/3, 945 01 Komárno, SABARIA, s.r.o., Lesná 4107/6, 945 01 Komárno, ANAPLAST SK s.r.o., Ul. Slobody – areál Agrostavu, 945 01 Komárno, PRNKOM, s.r.o., Révová 7, 811 02 Bratislava – Staré mesto, LS real s.r.o., Československej armády 29, 934 01 Levice, Point design s.r.o., 6, 930 37 Lehnice, Ing. Peter Trávníček, Šalviová 8, 945 01 Komárno, EL-AG s.r.o., Družstevná 2/2693, 945 01 Komárno, v konaní neuplatnili námietky.

Tieto podmienky sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Odôvodnenie

Na základe žiadosti stavebníka, UPLAND CONSULTING, s.r.o., so sídlom Družstevná 2693/2, 945 01 Komárno, IČO: 50 146 840, zastúpenému spoločnosťou LAND MASTER, s.r.o., Krymská 2606/6, 945 01 Komárno, stavebný úrad oznámením číslo 26664/SÚ/2021-BR-4 zo dňa 25.08.2021 začal stavebné konanie. Oznámenie doručil známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Stavebný úrad preskúmal žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v § 62 a § 63 stavebného zákona a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Podľa § 63 ods. (1) V stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia, b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi, c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie, d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorcom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania, e) či nová budova alebo významne obnovovaná existujúca budova je v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhnutá s využitím vhodných stavebných konštrukcií, vysokoúčinných alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacích, regulačných a monitorovacích systémov.

(2) Ak sa má stavba užívať ako prevádzkareň, stavebný úrad skúma z hľadísk uvedených v odseku 1 písm. b) aj účinky budúcej prevádzky; technicko-ekonomickú úroveň projektu technologického zariadenia nepreskúma.

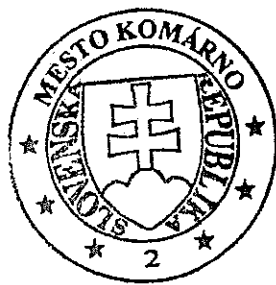
(3) Stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.

(4) Ak by sa uskutočnením alebo užívaním stavby mohli ohroziť verejné záujmy chránené týmto zákonom a osobitnými predpismi alebo neprimerane obmedziť či ohroziť práva a oprávnené záujmy účastníkov vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí, stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie zamietne.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby. Stavba je v súlade so záväznou časťou územného plánu Mesta Komárno. V konaní neboli podané námietky účastníkmi konania.

Poučenie: Podľa § 53 a nasl. Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie, v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na Mesto Komárno, Nám. gen. Klapku 1, 945 01 Komárno. Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku.

Komárno 13. septembra 2021



Mgr. Béla Keszege
primátor mesta

Príloha pre stavebníka: overená projektová dokumentácia.

Doručí sa:


1. UPLAND CONSULTING, s.r.o., Družstevná 2693/2, 945 01 Komárno zastúpenej LAND MASTER, s.r.o., Krymská 2606/6, 945 01 Komárno
2. Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, 949 01 Nitra
3. BGB Solution s.r.o., Zlievárenská 2269/3, 945 01 Komárno
4. SABARIA, s.r.o., Lesná 4107/6, 945 01 Komárno
5. ANAPLAST SK s.r.o., Ul. Slobody – areál Agrostavu, 945 01 Komárno
6. PRNKOM, s.r.o., Révová 7, 811 02 Bratislava – Staré mesto
7. LS real s.r.o., Československej armády 29, 934 01 Levice
8. Point design s.r.o., 6, 930 37 Lehnice
9. Ing. Peter Trávníček, Šalviová 8, 945 01 Komárno
10. EL-AG s.r.o., Družstevná 2/2693, 945 01 Komárno
11. Tibor Bitter

Dotknutým orgánom:

12. KOMVaK, a.s., E. B. Lukáča 25, 945 01 Komárno
13. SPP- distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26
14. Západoslovenská distribučná, a.s., P. O. BOX. 292, 810 00 Bratislava
15. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Mederčská 39, 945 01 Komárno
16. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, Družstevná 16, 945 01 Komárno
17. Okresný úrad v Komárne, odbor starostlivosti o životné prostredie, Záhradnícka 6, 945 01 Komárno
18. Krajský pamiatkový úrad, Námestie Jána Pavla II. 8, 949 01 Nitra
19. Technická inšpekcia, a.s., Mostná 66, 949 01 Nitra
20. do spisu

MESTO KOMÁRNO
Nám. gen. Klapku 1, 945 01 Komárno

Číslo: 34489/SÚ/2025-TBa-2


Toto rozhodnutie je právoplatné
a vykonateľné dňom 07.05.2025
v Komárne dňa 07.05.2025

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mesto Komárno, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 a § 120 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a §3a ods.3 zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov podľa § 81 ods.1 a 4, § 82 stavebného zákona, rozhodlo t a k t o:

Navrhovateľovi **UPLAND CONSULTING, s.r.o.**, so sídlom Družstevná 2693/2, 945 01 Komárno, IČO: 50 146 840, zastúpenému spoločnosťou LAND MASTER, s.r.o., Krymská 2606/6, 945 01 Komárno na základe jeho návrhu zo dňa 03.11.2024

sa povoľuje užívanie stavby

„**Centrálne budova UPLAND CONSULTING**“, ktorá bola povolená rozhodnutím Mesta Komárno pod č. 26664/SÚ/2021-BR-5 zo dňa 13.09.2021 na KN-C parc. č. 10761/5, 10761/7 v kat. úz. Komárno, podľa geometrického plánu č. 44538359-530/2024 zo dňa 19.12.2024 overeného Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor č. G1-22/2025 dňa 04.03.2025. Stavba zahŕňa: – výstavbu vlastný objekt centrálnej budovy, elektrickú, vodovodnú prípojku, kanalizačnú prípojku s odvedením do nepriepustnej žumpy.

Pre užívanie stavby, podľa § 82 ods.2 stavebného zákona, sa určujú tieto podmienky:

- Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania; pri zmene vlastníka stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu (§ 103 stavebného zákona).
- Vlastník stavby v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) je povinný udržiavať stavbu v dobrom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarnych a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť (§ 86 stavebného zákona).
- Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby (§ 85 stavebného zákona).
- Zistené nedostatky, ktoré sú uvedené v záväznom stanovisku Inšpektorátu práce Nitra INA-17-192.0/ZS-C22,C23-25 č. IPNR/IPNR_OBOZP/KON/2025/4596-2025/6568 zo dňa 06.05.2025, je stavebník povinný odstrániť a oznámiť ich odstránenie na príslušný inšpektorát práce v termíne do 6.7.2025.

Odôvodnenie

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 30.12.2024. Oznámenie o začatí kolaudačného konania pod číslom 34489/SÚ/2024-TBa-1 zo dňa 04.12.2024 bolo doručené všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom. Dotknuté orgány: Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného

zboru Komárno, Družstevná 16, Komárno, a Inšpektorát práce Nitra dali nesúhlas ku kolaudácii stavby. Po odstránení nedostatkov dotknuté orgány vyjadrili súhlas. Ku kolaudácii stavby dotknuté orgány (Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Komárne, Okresný úrad Komárno, odbor starostlivosti o ŽP) a účastníci konania nevyjadrili nesúhlas s vydaním kolaudačného rozhodnutia. Stavebný úrad rozhodol podľa § 81 ods.1 stavebného zákona v zmysle ktorého „V kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení“. Na základe § 82 ods.1 stavebného zákona „Kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné, určia sa podmienky užívania stavby.“ V konaní bolo zistené, že stavba, až na zmeny, ktoré sú zakreslené v projektovej dokumentácii skutočného vyhotovenia stavby bola realizovaná podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení. V zmysle §81 ods.4) stavebného zákona "S kolaudačným konaním sa môže spojiť konanie o zmene stavby (§ 68), pokiaľ sa skutočné realizovanie podstatne neodchyľuje od dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní."

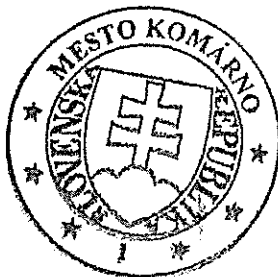
Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

Poučenie: Podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie.

Podľa § 54 ods. 1a 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) odvolanie sa podáva na Mesto Komárno, Nám.gen.Klapku 1, 945 01 Komárno, v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku.

Komárno 7. mája 2025



Mgr. Béla Keszegh
primátor mesta

Doručí sa:

1. UPLAND CONSULTING, s.r.o., Družstevná 2693/2, 945 01 Komárno zastúpenej LAND MASTER, s.r.o., Krymská 2606/6, 945 01 Komárno

Na vedomie:

2. Inšpektorát práce,a.s., Jelenecká 49, 949 01 Nitra
3. Okresné riaditeľstvo Policajného zboru, ODI, Pohraničná 8, 945 01 Komárno
4. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, Družstevná 16,945 01 Komárno
5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Komárne, Mederčská 39, 945 01 Komárno
6. Okresný úrad Komárno, Odbor starostlivosti o ŽP, Nám. gen. Klapku 7, 945 01 Komárno
7. do spisu



MESTO KOMÁRNO

Nám. gen. Klapku 1, 945 01 Komárno

Číslo: 43357/22651/OEV/2025-SzK

Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky podľa § 27a ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zákona č. 453/2001 Z. z. ustanovuje označovanie ulíc a iných verejných priestranstiev.

Mesto Komárno v zmysle §2c ods.1 zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v nadväznosti na vyhlášku číslo 31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb v znení neskorších predpisov Vám

O Z N A M U J E ,

že na základe Vašej žiadosti zo dňa 09.05.2025 o určenie súpisného čísla Mesto Komárno rozhodlo zápisom do registra adries a Vaša stavba bola zapísaná do registra adries v meste **Komárno**

číselný kód mesta: **501 026**

mestská časť: **Hadovce,**

ulica: **Ulica priemyselného parku,**

katastrálne územie: **Komárno,**

parcelné číslo pozemku, na ktorom je budova postavená: **10761/18,**

kód druhu stavby: **1 - Priemyselná budova**

Kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby na uvedený účel: vydalo Mesto Komárno pod č. 34489/SÚ/2025-BT a-2 zo dňa 07.05.2025 a Oznámenie o oprave zrejmej chyby v písaní pod č. 34489/SÚ/2025-Bt a-3 zo dňa 12.05.2025.

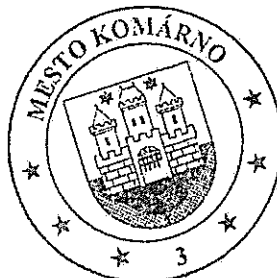
Žiadateľ kolaudácie: UPLAND GROUP, s.r.o., so sídlom Družstevná 2693/2, 945 01 Komárno, IČO: 50 146 840.

súpisné číslo: **395 .**

orientačné číslo: **18A**

adresný bod: **47.7816120; 18.0958646**

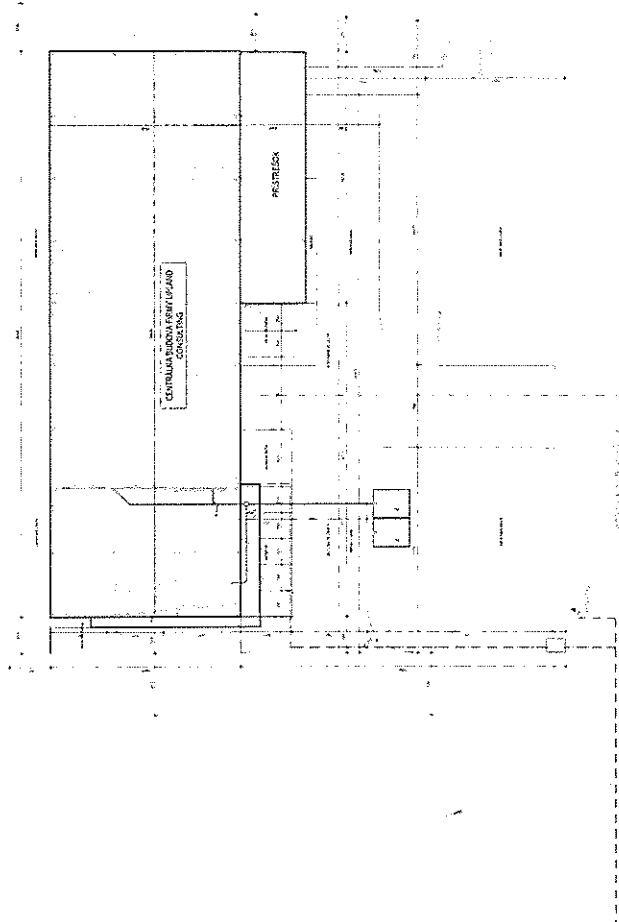
Komárno, 13. mája 2025



Mgr. Béla Keszezh
primátor mesta

Oznámenie dostanú:

1. žiadateľ
2. spis



LEGENDA

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

COMO

1. Este projeto foi desenvolvido para a elaboração de um plano de implantação de uma unidade industrial, tendo em vista a necessidade de um espaço adequado para a instalação de uma fábrica de produtos químicos. O projeto foi elaborado de acordo com as normas técnicas vigentes e com o objetivo de proporcionar um ambiente seguro e eficiente para a realização das atividades industriais.

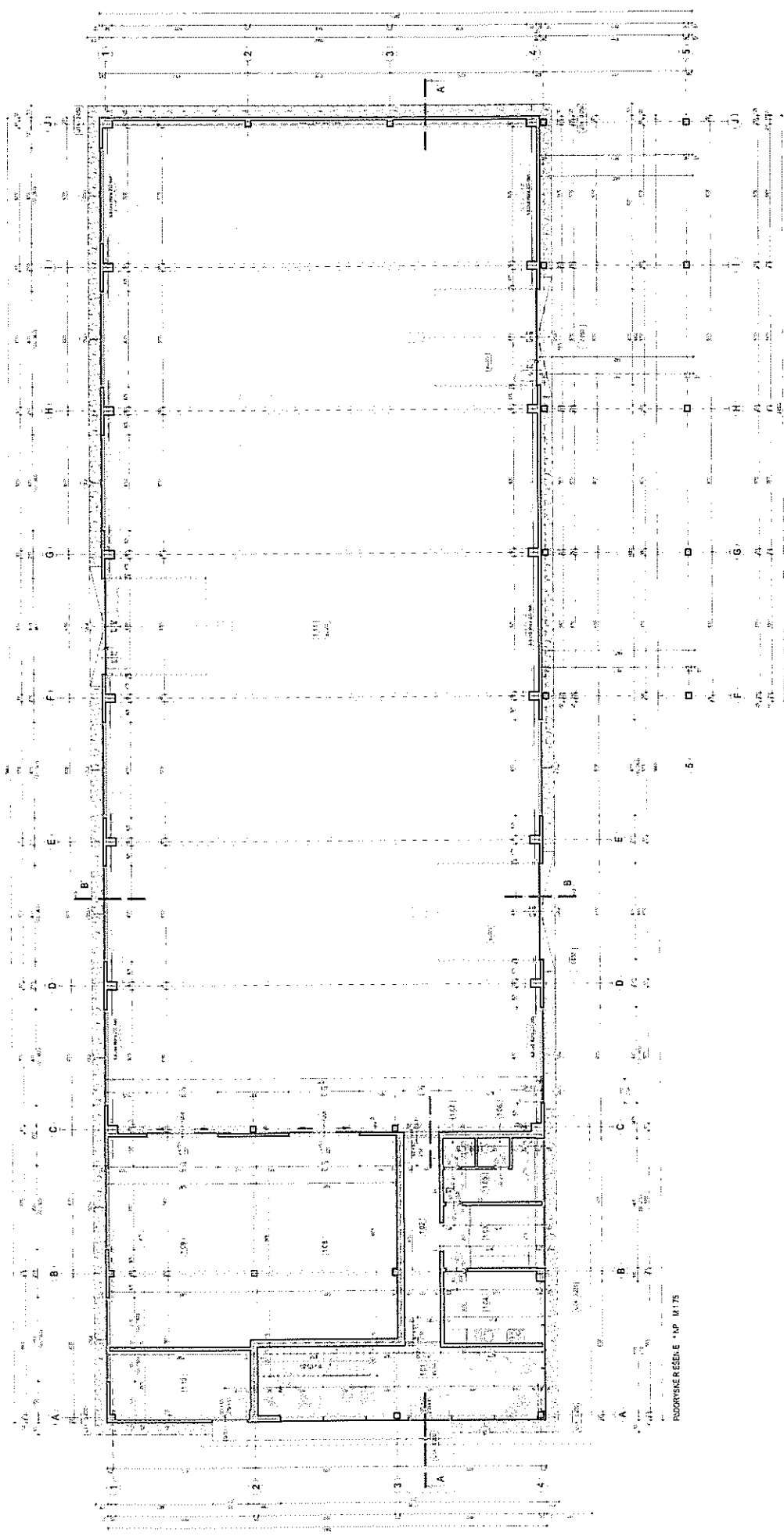
PROJETO

1. Este projeto foi desenvolvido para a elaboração de um plano de implantação de uma unidade industrial, tendo em vista a necessidade de um espaço adequado para a instalação de uma fábrica de produtos químicos. O projeto foi elaborado de acordo com as normas técnicas vigentes e com o objetivo de proporcionar um ambiente seguro e eficiente para a realização das atividades industriais.

A-01

NOTAS
1. Este projeto foi desenvolvido para a elaboração de um plano de implantação de uma unidade industrial, tendo em vista a necessidade de um espaço adequado para a instalação de uma fábrica de produtos químicos. O projeto foi elaborado de acordo com as normas técnicas vigentes e com o objetivo de proporcionar um ambiente seguro e eficiente para a realização das atividades industriais.





LEGENDA MATERIJDY

[Symbol]	ODPORNÝ KAMENÝ SYR (PBR)
[Symbol]	TEPELNÁ ISOLÁCIA (PI)
[Symbol]	... (other material types)

LEGENDA VEŠTOVIČNÍ

NÁZEV	SYMBOL	POZNÁMKA
1. 2.	[Symbol]	... (description)
3.	[Symbol]	... (description)
4.	[Symbol]	... (description)

LEGENDA VEŠTOVIČNÍ (continued)

10.	[Symbol]	... (description)
11.	[Symbol]	... (description)
12.	[Symbol]	... (description)
13.	[Symbol]	... (description)

SKUPINA	NÁZEV	POZNÁMKA
1.	STĚNA	... (description)
2.	... (material)	...
3.	... (material)	...
4.	... (material)	...
5.	... (material)	...

POZNÁMKY
 1. Všechny rozměry jsou v milimetrech.
 2. ... (other notes)
 3. ... (other notes)
 4. ... (other notes)
 5. ... (other notes)

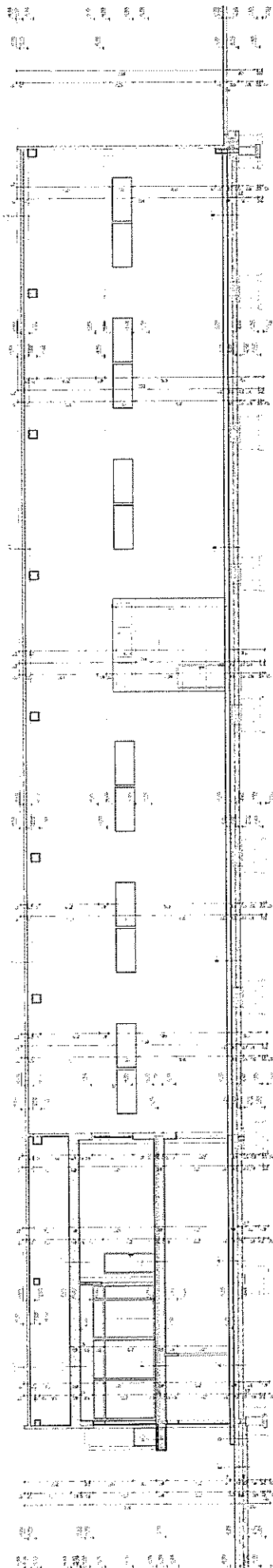
POINT
design s.r.o.

Ing. Petr Šindelář
Ing. Zdeněk Šindelář
Ing. Zuzana Šindelářová

PROJEKT KOTROLOVANÝ INŽENYRŮM STAVBY

ING. JAROSLAV ŠINDELÁŘ
ING. ZDENĚK ŠINDELÁŘ
ING. ZUZANA ŠINDELÁŘOVÁ

PROJEKT: ...
MÍSTO: ...
MÍSTNÍ ČÍSLO: ...
MĚŘITELSKÁ SKALA: ...
PROJEKČNÍ ČÍSLO: ...



PRINT
 ARCHITECTURE

DATE: 10/10/2014 10:10:14 AM
 FILE: 101014101014.dwg
 PLOT: 101014101014.plt
 PLOTTER: HP DesignJet 5000 PSE
 PLOT SCALE: 1:1
 PLOT AREA: 101014101014
 PLOT OFFSET: 0.1
 PLOT RANGE: EXTENDED
 PLOT SHEET: 101014101014
 PLOT STATUS: SUCCESS
 PLOT TIME: 0:00:00

GENERAL NOTES

1. ALL CONSTRUCTION SHALL BE IN ACCORDANCE WITH THE LATEST EDITIONS OF THE INTERNATIONAL BUILDING CODES (IBC).
2. ALL MATERIALS SHALL BE APPROVED BY THE ARCHITECT AND SHALL MEET THE REQUIREMENTS OF THE SPECIFICATIONS.
3. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS FROM THE LOCAL AND STATE AUTHORITIES.
4. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN ACCESS TO ALL UTILITIES AT ALL TIMES.
5. THE CONTRACTOR SHALL PROTECT ALL EXISTING UTILITIES AND STRUCTURES.
6. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN PROPER RECORDS OF ALL CONSTRUCTION.
7. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN PROPER SAFETY PROCEDURES AT ALL TIMES.
8. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN PROPER CLEANLINESS AT ALL TIMES.
9. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN PROPER COMMUNICATIONS WITH THE ARCHITECT.
10. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN PROPER DOCUMENTATION OF ALL CONSTRUCTION.

MECHANICAL

1. ALL MECHANICAL EQUIPMENT SHALL BE APPROVED BY THE ARCHITECT.

2. ALL MECHANICAL EQUIPMENT SHALL BE INSTALLED IN ACCORDANCE WITH THE MANUFACTURER'S INSTRUCTIONS.

3. ALL MECHANICAL EQUIPMENT SHALL BE MAINTAINED IN ACCORDANCE WITH THE MANUFACTURER'S INSTRUCTIONS.

4. ALL MECHANICAL EQUIPMENT SHALL BE REPAIRED OR REPLACED AS NECESSARY.

5. ALL MECHANICAL EQUIPMENT SHALL BE OPERATED IN ACCORDANCE WITH THE MANUFACTURER'S INSTRUCTIONS.

6. ALL MECHANICAL EQUIPMENT SHALL BE MAINTAINED IN ACCORDANCE WITH THE MANUFACTURER'S INSTRUCTIONS.

7. ALL MECHANICAL EQUIPMENT SHALL BE REPAIRED OR REPLACED AS NECESSARY.

8. ALL MECHANICAL EQUIPMENT SHALL BE OPERATED IN ACCORDANCE WITH THE MANUFACTURER'S INSTRUCTIONS.

9. ALL MECHANICAL EQUIPMENT SHALL BE MAINTAINED IN ACCORDANCE WITH THE MANUFACTURER'S INSTRUCTIONS.

10. ALL MECHANICAL EQUIPMENT SHALL BE REPAIRED OR REPLACED AS NECESSARY.

ELECTRICAL

1. ALL ELECTRICAL WORK SHALL BE IN ACCORDANCE WITH THE NATIONAL ELECTRICAL CODE (NEC).

2. ALL ELECTRICAL WORK SHALL BE APPROVED BY THE ARCHITECT.

3. ALL ELECTRICAL WORK SHALL BE INSTALLED IN ACCORDANCE WITH THE NATIONAL ELECTRICAL CODE (NEC).

4. ALL ELECTRICAL WORK SHALL BE MAINTAINED IN ACCORDANCE WITH THE NATIONAL ELECTRICAL CODE (NEC).

5. ALL ELECTRICAL WORK SHALL BE REPAIRED OR REPLACED AS NECESSARY.

6. ALL ELECTRICAL WORK SHALL BE OPERATED IN ACCORDANCE WITH THE NATIONAL ELECTRICAL CODE (NEC).

7. ALL ELECTRICAL WORK SHALL BE MAINTAINED IN ACCORDANCE WITH THE NATIONAL ELECTRICAL CODE (NEC).

8. ALL ELECTRICAL WORK SHALL BE REPAIRED OR REPLACED AS NECESSARY.

9. ALL ELECTRICAL WORK SHALL BE OPERATED IN ACCORDANCE WITH THE NATIONAL ELECTRICAL CODE (NEC).

10. ALL ELECTRICAL WORK SHALL BE MAINTAINED IN ACCORDANCE WITH THE NATIONAL ELECTRICAL CODE (NEC).

LEGEND

▬	WALL
- - -	GLASS
---	DOOR
+	WINDOW
o	DOOR SW
o	WINDOW SW
o	DOOR LOCK
o	WINDOW LOCK
o	DOOR HANDLE
o	WINDOW HANDLE
o	DOOR STOP
o	WINDOW STOP
o	DOOR SILL
o	WINDOW SILL
o	DOOR CASE
o	WINDOW CASE
o	DOOR FRAME
o	WINDOW FRAME
o	DOOR GLASS
o	WINDOW GLASS
o	DOOR GLASS SW
o	WINDOW GLASS SW
o	DOOR GLASS LOCK
o	WINDOW GLASS LOCK
o	DOOR GLASS HANDLE
o	WINDOW GLASS HANDLE
o	DOOR GLASS STOP
o	WINDOW GLASS STOP
o	DOOR GLASS SILL
o	WINDOW GLASS SILL
o	DOOR GLASS CASE
o	WINDOW GLASS CASE
o	DOOR GLASS FRAME
o	WINDOW GLASS FRAME
o	DOOR GLASS GLASS
o	WINDOW GLASS GLASS
o	DOOR GLASS SW GLASS
o	WINDOW GLASS SW GLASS
o	DOOR GLASS LOCK GLASS
o	WINDOW GLASS LOCK GLASS
o	DOOR GLASS HANDLE GLASS
o	WINDOW GLASS HANDLE GLASS
o	DOOR GLASS STOP GLASS
o	WINDOW GLASS STOP GLASS
o	DOOR GLASS SILL GLASS
o	WINDOW GLASS SILL GLASS
o	DOOR GLASS CASE GLASS
o	WINDOW GLASS CASE GLASS
o	DOOR GLASS FRAME GLASS
o	WINDOW GLASS FRAME GLASS
o	DOOR GLASS GLASS GLASS
o	WINDOW GLASS GLASS GLASS

GENERAL NOTES

1. ALL CONSTRUCTION SHALL BE IN ACCORDANCE WITH THE LATEST EDITIONS OF THE INTERNATIONAL BUILDING CODES (IBC).

2. ALL MATERIALS SHALL BE APPROVED BY THE ARCHITECT AND SHALL MEET THE REQUIREMENTS OF THE SPECIFICATIONS.

3. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS FROM THE LOCAL AND STATE AUTHORITIES.

4. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN ACCESS TO ALL UTILITIES AT ALL TIMES.

5. THE CONTRACTOR SHALL PROTECT ALL EXISTING UTILITIES AND STRUCTURES.

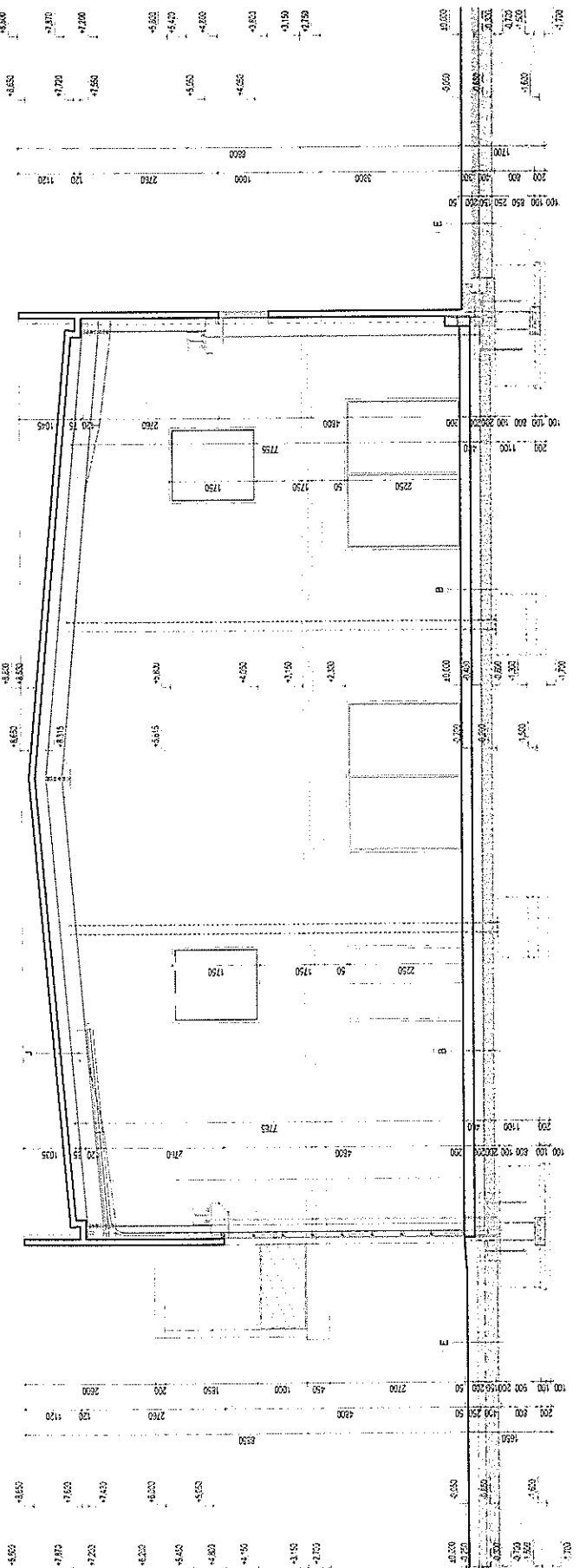
6. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN PROPER RECORDS OF ALL CONSTRUCTION.

7. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN PROPER SAFETY PROCEDURES AT ALL TIMES.

8. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN PROPER CLEANLINESS AT ALL TIMES.

9. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN PROPER COMMUNICATIONS WITH THE ARCHITECT.

10. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN PROPER DOCUMENTATION OF ALL CONSTRUCTION.



LEGENDA MATERIÁLOV:

- GODOVÁ PÁNĚTIA ŽIVÝCH VYŠŤIAROV
- VYŠŤIAROVÝ DREVOVÝ KRYŠOVÝ KONŠTRUKČNÝ MATERIÁL
- VYŠŤIAROVÝ DREVOVÝ KRYŠOVÝ KONŠTRUKČNÝ MATERIÁL
- VYŠŤIAROVÝ DREVOVÝ KRYŠOVÝ KONŠTRUKČNÝ MATERIÁL
- VYŠŤIAROVÝ DREVOVÝ KRYŠOVÝ KONŠTRUKČNÝ MATERIÁL
- VYŠŤIAROVÝ DREVOVÝ KRYŠOVÝ KONŠTRUKČNÝ MATERIÁL
- VYŠŤIAROVÝ DREVOVÝ KRYŠOVÝ KONŠTRUKČNÝ MATERIÁL
- VYŠŤIAROVÝ DREVOVÝ KRYŠOVÝ KONŠTRUKČNÝ MATERIÁL
- VYŠŤIAROVÝ DREVOVÝ KRYŠOVÝ KONŠTRUKČNÝ MATERIÁL
- VYŠŤIAROVÝ DREVOVÝ KRYŠOVÝ KONŠTRUKČNÝ MATERIÁL

POZIČNÍKY

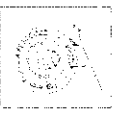
- 1. STROPNÝ PRÁK
- 2. STROPNÝ PRÁK
- 3. STROPNÝ PRÁK
- 4. STROPNÝ PRÁK
- 5. STROPNÝ PRÁK
- 6. STROPNÝ PRÁK
- 7. STROPNÝ PRÁK
- 8. STROPNÝ PRÁK
- 9. STROPNÝ PRÁK
- 10. STROPNÝ PRÁK

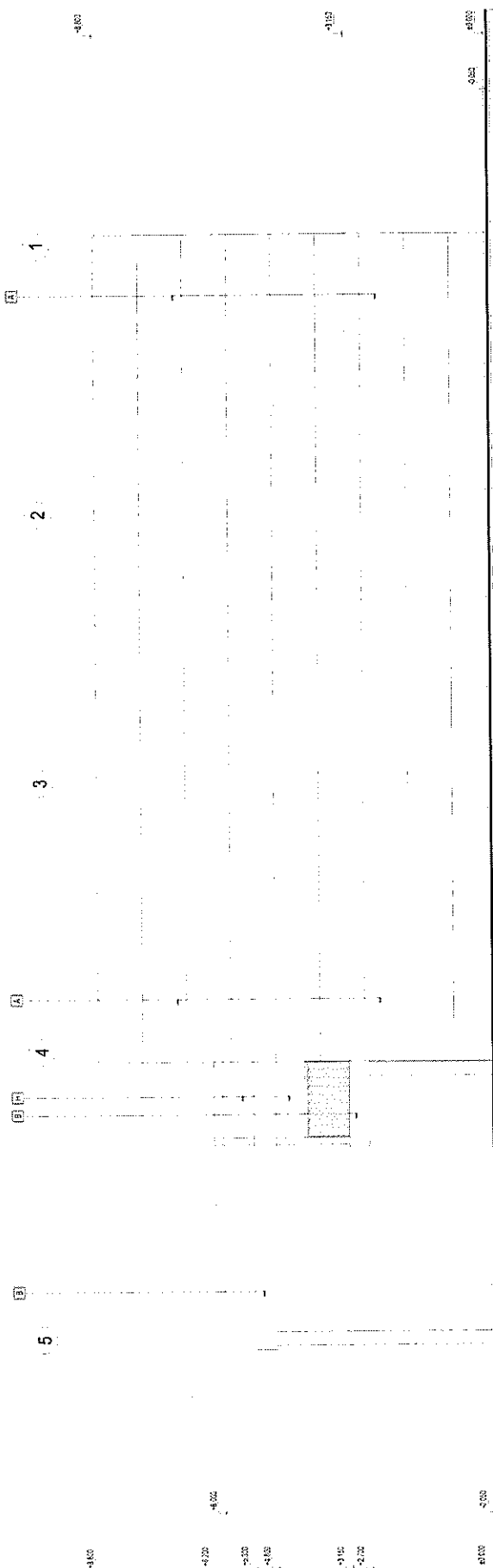
SKLADBA VRSTVIEV

- B. PEŠEŠKOVÝ POKRYV
- B. PEŠEŠKOVÝ POKRYV
- B. PEŠEŠKOVÝ POKRYV
- B. PEŠEŠKOVÝ POKRYV
- B. PEŠEŠKOVÝ POKRYV
- B. PEŠEŠKOVÝ POKRYV
- B. PEŠEŠKOVÝ POKRYV
- B. PEŠEŠKOVÝ POKRYV
- B. PEŠEŠKOVÝ POKRYV
- B. PEŠEŠKOVÝ POKRYV

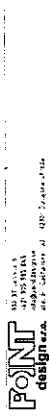
POINT design s.r.o.
 Bratislava, Slovensko
 IČO: 47593271
 DIČ: SK2022385637
 Zastúpený: Mgr. Ján Čížik, IČO: 47593271
 Mgr. Ján Čížik, IČO: 47593271
 Mgr. Ján Čížik, IČO: 47593271
 Mgr. Ján Čížik, IČO: 47593271
 Mgr. Ján Čížik, IČO: 47593271
 Mgr. Ján Čížik, IČO: 47593271
 Mgr. Ján Čížik, IČO: 47593271
 Mgr. Ján Čížik, IČO: 47593271

PROJEKT SKUTOČNEHO PREVIEDENIA STAVBY
 ÚLOHOU: PROJEKT SKUTOČNEHO PREVIEDENIA STAVBY
 Miesto: Bratislava
 Stavba: ...
 Vypracoval: ...
 Schválil: ...
 Dátum: ...
 Mierka: ...
 A-08





VÝCHODNÝ POHLAD M 1:50



POINT design s.r.o.
 IČO: 47178373
 DIČ: SK2023000101
 sídlo: Bratislava, Bratislavská 21, 826 06
 tel.: 021 200 22 11
 e-mail: info@pointdesign.sk

PROJEKT SÚVISIACIHO PREBERANIA STAVBY

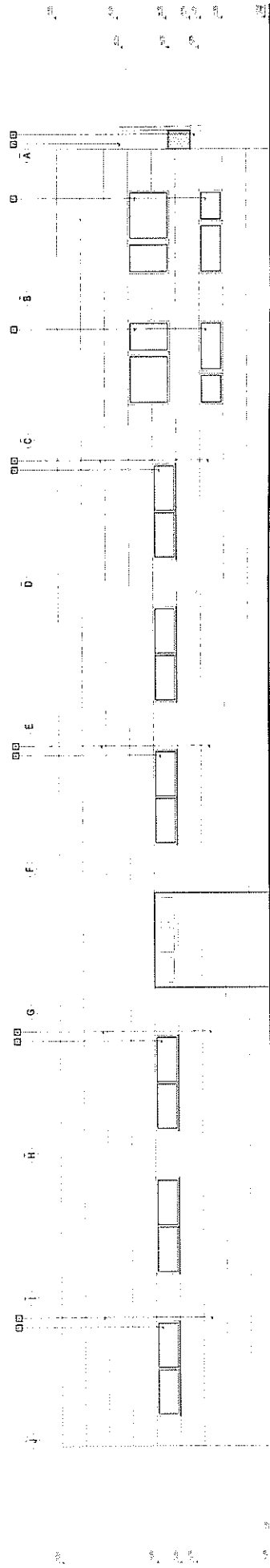
OBJEKT: ...
 MESTO: ...
 ADRESA: ...
 MESTSKÝ ÚRAD: ...
 MESTSKÝ INŽENIER: ...
 MESTSKÝ POHOD: A-12



POZNÁMKY

1. JEZERO VÝŠNÁ PRÍRODNÁ POKRYTIE A VŠETKY VEŠTÁKY, ...
 2. VEŠTÁKY ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...

LEGENDA MATERIÁLOV
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...

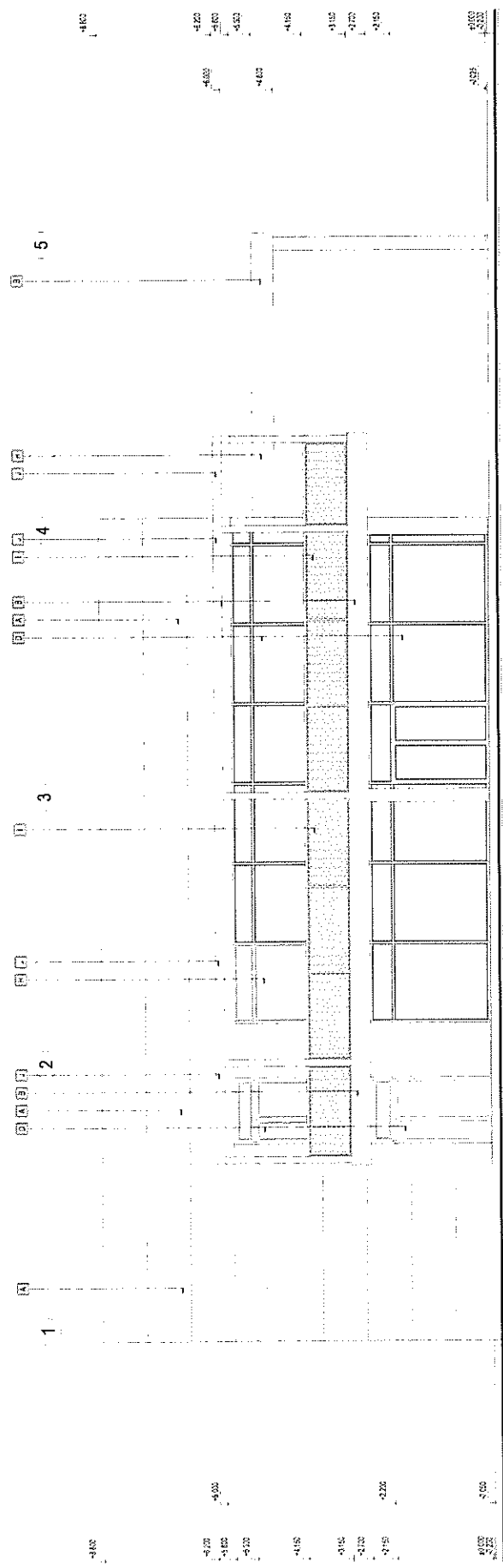


SEVERAL FLOOR PLAN '56

PRINT
 ARCHITECTURAL
 DRAWINGS
 PREPARED BY
 ARCHITECTURAL
 FIRM

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF THE ARCHITECTURAL FIRM AND IS NOT TO BE REPRODUCED OR USED IN ANY MANNER WITHOUT THE WRITTEN CONSENT OF THE ARCHITECTURAL FIRM. THE ARCHITECTURAL FIRM SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE ACCURACY AND COMPLETENESS OF THE INFORMATION CONTAINED HEREIN. THE ARCHITECTURAL FIRM SHALL NOT BE RESPONSIBLE FOR THE CONSTRUCTION OF THE PROJECT OR THE PERFORMANCE OF THE PROJECT.

ARCHITECTURAL
 DRAWINGS
 PREPARED BY
 ARCHITECTURAL
 FIRM



ZAPADNÝ POHLAD M 1:50

POZÁMKA

1. VŠETKY ÚDAJE VYJMENA SÚ ZODPOVEDNÉ ZA SPRÁVNOSŤ VÝKONU. 2. VŠETKY ÚDAJE VYJMENA SÚ ZODPOVEDNÉ ZA SPRÁVNOSŤ VÝKONU. 3. VŠETKY ÚDAJE VYJMENA SÚ ZODPOVEDNÉ ZA SPRÁVNOSŤ VÝKONU. 4. VŠETKY ÚDAJE VYJMENA SÚ ZODPOVEDNÉ ZA SPRÁVNOSŤ VÝKONU. 5. VŠETKY ÚDAJE VYJMENA SÚ ZODPOVEDNÉ ZA SPRÁVNOSŤ VÝKONU. 6. VŠETKY ÚDAJE VYJMENA SÚ ZODPOVEDNÉ ZA SPRÁVNOSŤ VÝKONU. 7. VŠETKY ÚDAJE VYJMENA SÚ ZODPOVEDNÉ ZA SPRÁVNOSŤ VÝKONU. 8. VŠETKY ÚDAJE VYJMENA SÚ ZODPOVEDNÉ ZA SPRÁVNOSŤ VÝKONU. 9. VŠETKY ÚDAJE VYJMENA SÚ ZODPOVEDNÉ ZA SPRÁVNOSŤ VÝKONU. 10. VŠETKY ÚDAJE VYJMENA SÚ ZODPOVEDNÉ ZA SPRÁVNOSŤ VÝKONU.

LEGENDA MATERIÁLOV

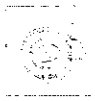
- A1 BÉTOVÁ ŽALUZIA
- A2 BÉTOVÁ ŽALUZIA
- A3 BÉTOVÁ ŽALUZIA
- A4 BÉTOVÁ ŽALUZIA
- A5 BÉTOVÁ ŽALUZIA
- A6 BÉTOVÁ ŽALUZIA
- A7 BÉTOVÁ ŽALUZIA
- A8 BÉTOVÁ ŽALUZIA
- A9 BÉTOVÁ ŽALUZIA
- A10 BÉTOVÁ ŽALUZIA

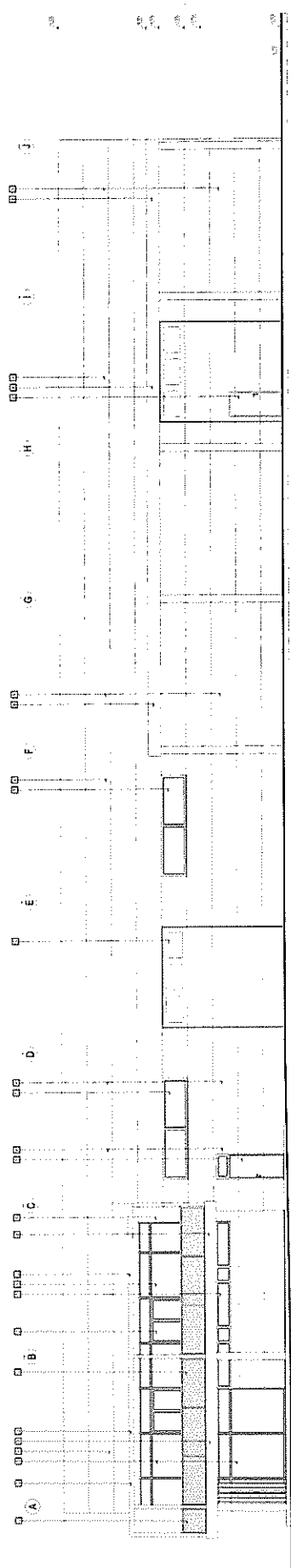


Pracovná organizácia, ktorá vykonáva projektovú činnosť, zodpovedá za obsah projektu a za jeho úplnosť a správnosť. Za obsah projektu a za jeho úplnosť a správnosť zodpovedá aj príjemca práce. Projekt je určený pre použitie v projektoch, ktoré sú určené na súťažnú prípravu. Príjemca práce zodpovedá za obsah projektu a za jeho úplnosť a správnosť. Projekt je určený pre použitie v projektoch, ktoré sú určené na súťažnú prípravu.

PROJEKT SKUTOČNÉHO PREVERENIA STAVBY

OBJEKT	POSILNENIE A VYKONANIE VEŠKÝCH KAMEROVÝCH VÝKONOV	PRÍJEMCA PRÁCE	STAVBA
MIESTO	BRATISLAVA	PROJEKTANT	POINT DESIGN S.R.O.
ADRESA	ŽITNÁ 14, 841 01 BRATISLAVA	VEDÚCI PRÁCE	MGR. JANA LUDÁKOVICHOVÁ
ADRESA PRÍJEMCA PRÁCE	BRATISLAVA	KONTAKT	021 456 789
STAVBA	POSILNENIE A VYKONANIE VEŠKÝCH KAMEROVÝCH VÝKONOV	STAVBA	BRATISLAVA
PROJEKTANT	POINT DESIGN S.R.O.	STAVBA	BRATISLAVA
VEDÚCI PRÁCE	MGR. JANA LUDÁKOVICHOVÁ	STAVBA	BRATISLAVA
PROJEKTANT	POINT DESIGN S.R.O.	STAVBA	BRATISLAVA
VEDÚCI PRÁCE	MGR. JANA LUDÁKOVICHOVÁ	STAVBA	BRATISLAVA
PROJEKTANT	POINT DESIGN S.R.O.	STAVBA	BRATISLAVA
VEDÚCI PRÁCE	MGR. JANA LUDÁKOVICHOVÁ	STAVBA	BRATISLAVA





PANT

PLAN NO. 225 (B) PRELIMINARY

DATE: 1/15/48

BY: J. J. ...

GENERAL NOTES

1. ALL CONSTRUCTION SHALL BE IN ACCORDANCE WITH THE LATEST EDITIONS OF THE B.O.C. CODES.

2. THE OWNER SHALL BE RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMITS AND LICENSES.

3. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY UTILITIES LOCATIONS.

4. ALL MATERIALS AND WORKMANSHIP SHALL BE SUBJECT TO INSPECTION AND APPROVAL BY THE ARCHITECT.

LEGEND

□ WALL

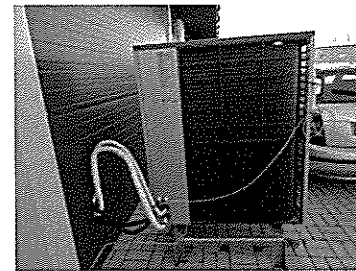
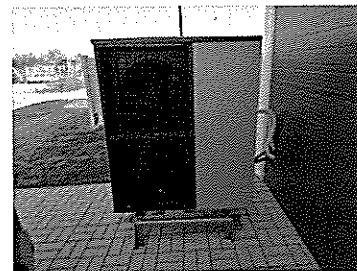
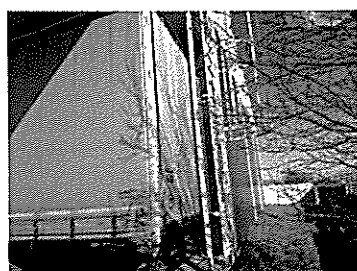
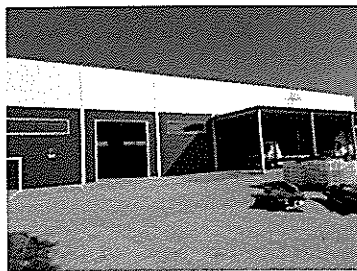
□ DOOR

□ WINDOW

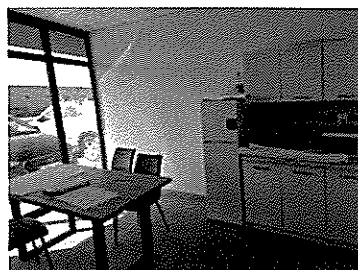
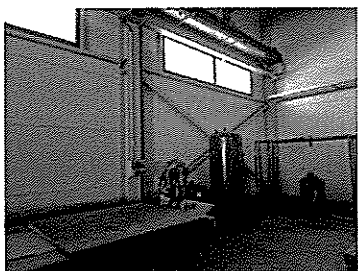
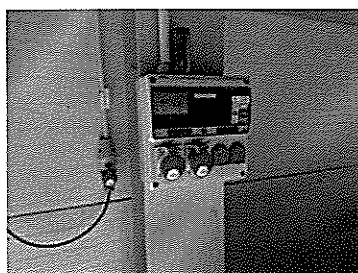
□ FURNITURE

JENY POLAD 3155

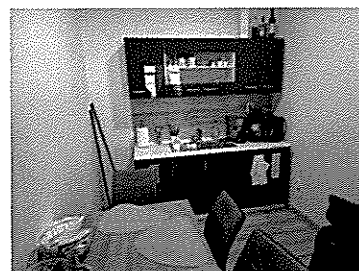
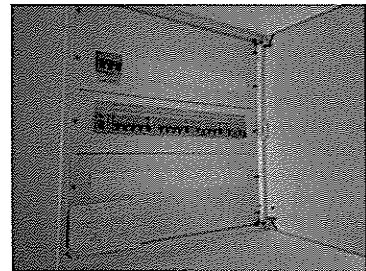
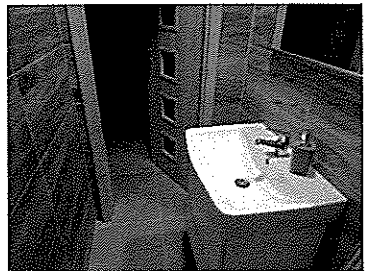
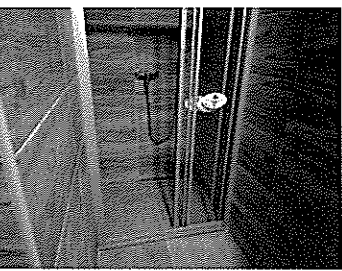
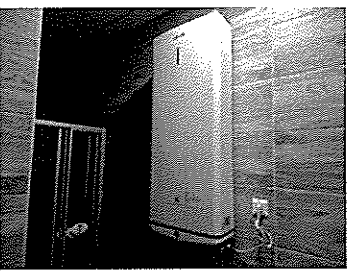
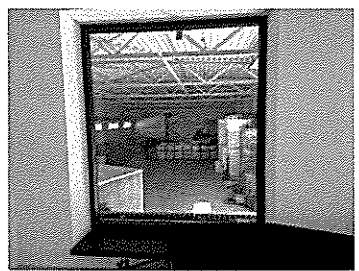
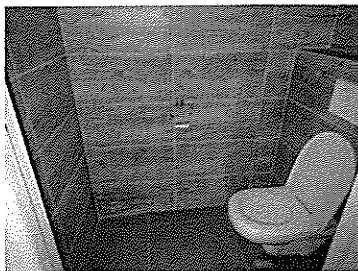
Fotodokumentácia Priemyselnej budovy súpisné číslo 395,
na parcele č. 10761/18, katastrálne územie Komárno – (01-15)



Fotodokumentácia Priemyselnej budovy súpisné číslo 395,
na parcele č. 10761/18, katastrálne územie Komárno – (16-30)



Fotodokumentácia Priemyselnej budovy súpisné číslo 395,
na parcele č. 10761/18, katastrálne územie Komárno – (31-45)



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov 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 12/2026.

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

