

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

Zadávateľ: Dražobník, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 19.03.2026, značka 016/2026

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 15/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu číslo 3, 2. NP, vchod 8 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1403 na pozemku parcelné číslo 5802, spoluvlastníckeho podielu 5936/159722 k pozemku parcelné číslo 5802, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Komárno, obec Komárno, okres Komárno, vedených na LV č. 8524.

Počet strán (z toho príloh): 27 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 21.04.2026

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu číslo 3, 2. NP, vchod 8 s príslušenstvom a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 1403 na pozemku parcelné číslo 5802, spoluvlastníckeho podielu 5936/159722 k pozemku parcelné číslo 5802, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Komárno, obec Komárno, okres Komárno, vedených na LV č. 8524.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
14.04.2026.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
14.04.2026.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 19.03.2026, sp. zn 016/2026 - príloha č. 1,
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľností znalcovi za účelom jej ohodnotenia - príloha č. 2,
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky – príloha č. 3,
- Znalecký posudok číslo 90/2013, vypracoval znalec Ing. Jozef Szabó dňa 24.07.2013 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 14.04.2026,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 8524 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 10.04.2026, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Komárno - príloha č. 4,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 5802 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 10.04.2026, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Komárno - príloha č. 5,
- Potvrdenie o začatí užívania stavby, vydal Referát evidencie Sociálneho a právneho odboru Mestského úradu Komárno dňa 11.10.2024 pod číslom 1688/RE/2004-HV – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 90/2013 - príloha č. 6,
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu, povolený vklad Katastrálnym odborom OÚ v Komárne pod č. V 3638/98 (overené dňa 20.01.1999) – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 90/2013- príloha č. 7,
- Zmluva o zriadení „Vecného bremena“ zo dňa 06.11.1998 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 90/2013 - príloha č. 8,
- Grafická schéma pôdorysu ohodnocovaného Bytu č. 3 vo vchode 8 bytového domu s.č. 1403 na parc.č. 5802 v k.ú. Komárno pre účely ohodnotenia - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 90/2013 - príloha č. 9,
- Fotodokumentácia - príloha č. 10.

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. 25/2025 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 pohnutkou.
- 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:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

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 ohodnocovaný byt nebol znalcomi sprístupnený za účelom znaleckej obhliadky, na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, byt nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 8524 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 10.04.2026, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Komárno - ktorý tvorí prílohu č. 4.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 14.04.2026. Vnútorne priestory bytu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 90/2013 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 90/2013 boli prevzaté potvrdenie o začatí užívania stavby, vydal Referát evidencie Sociálneho a právneho odboru Mestského úradu Komárno dňa 11.10.2024 pod číslom 1688/RE/2004-HV; zmluva o prevode vlastníctva bytu, povolený vklad Katastrálnym odborom OÚ v Komárne pod č. V 3638/98 (overené dňa 20.01.1999); zmluva o zriadení „Vecného bremena“ zo dňa 06.11.1998; grafická schéma pôdorysu ohodnocovaného Bytu č. 3 vo vchode 8 bytového domu s.č. 1403 na parc.č. 5802 v k.ú. Komárno 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 dostupným spôsobom, prevažne boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 90/2013.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri nesprístupnení ohodnocovaných nehnuteľností nie je možné podrobnejšie porovnať popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností so skutočným stavom.

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

Pozemky - spoluvlastnícky podiel 5936/159722 k:
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 5802

Stavby:

- byt č. 3, 2 NP, vchod 8, v s.č. 1403, k.ú. Komárno

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

Žiadne.

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

Žiadne neboli získané.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt 3, 2 NP, vchod 8, v s.č. 1403, k.ú. Komárno

POPIS

Popis a technické riešenie ohodnocovaného bytu je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcom za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. 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 nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Bytový dom súpisné číslo 1403 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 5802 v katastrálnom území Komárno, okresného mesta Komárno, na ulici Dvorská, orientačné číslo 8, 10, 12, užívaný je od roku 1955, predpokladanú životnosť stavby odhadujem na 110 rokov.

Budova má podzemné podlažie a štyri nadzemné podlažia, tri samostatné vchody bez výťahov, vo vchode je 8 bytov, v bytom dome je 24 bytov a 1 nebytový priestor.

V roku 2013 boli v rámci rekonštrukcie a modernizácie bytového domu zateplené a opatrené tenkostennou farebnou omietkou iba bočné steny, na čelných stenách bol iba obnovený náter pôvodných vonkajších omietok, bola vykonaná rekonštrukcia strechy, výmena ležatých potrubí inžinierskych sietí v podzemnom podlaží, stúpacie vedenia boli vymenené iba plynových potrubí, taktiež boli na bytovom dome vymenené pôvodné okná v spoločných priestoroch, ako i v bytoch za plastové s izolačným dvojsklom, vymenené boli pôvodné vchodové dvere za plastové s presklením izolačným dvojsklom.

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

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt č. 3, nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží (podľa LV na 1.p.), vo vchode číslo 8. V byte bola vykonaná čiastočná modernizácia, pôvodné okná boli zamenené za plastové s izolačným dvojsklom, pôvodné vstupné dvere do bytu boli zamenené za bezpečnejšie s priezorníkom a doplnkovým zámkom, je možné predpokladať, že ostatné konštrukčné prvky a zariadenie predmetu sú štandardné.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba I: 4,12*4,18	17,22
izba II: 4,16*3,47	14,44
kuchyňa: 4,19*2,43	10,18
kúpeľňa: 1,81*1,60	2,90
WC: 1,77*0,79	1,40
predsieň: 3,72*1,62-0,59*0,39	5,80
chodba: 2,59*1,41	3,65
Výmera bytu bez pivnice	55,59
pivnica v I,PP: 1,29*2,88	3,72
Vypočítaná podlahová plocha	59,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:
Koeficient konštrukcie:

$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 $k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
 Počet izieb:

$k_{CU} = 4,057$
 $k_M = 1,02$
 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,78
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,23
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,66
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,87
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,74
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,87
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,30	1,30	1,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,15	3,45	3,30
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,91
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,72
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,18
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	0,30	0,75	0,72
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,91
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,91
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,91
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,91
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,83
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,96
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	3,83
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,39
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,39
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,87
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,91
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,91
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,83
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,83
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,59
Spolu		100,00		104,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 104,50 / 100 = 1,045$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,057 * 0,939 * 1,0450 * 1,02$$

$$VH = 1\,320,90 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt 3, 2 NP, vchod 8, v s.č. 1403, k.ú. Komárno	1955	70	50	120	58,33	41,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,320,90 \text{ €/m}^2 * 59,31\text{m}^2$	78 342,58
Technická hodnota	41,67% z 78 342,58 €	32 645,35

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Komárno v rovnomennom katastrálnom území. Okresné mesto Komárno je vzdialené komunikáciami cca 67,5 km južne od centra krajského mesta Nitra. Bytový dom sa nachádza na ulici Dvorská orientačné číslo 8, severozápadne cca 2,5 km, resp. cca 35 minút pešou chôdzou od centra mesta. V meste sú základné školy, materské školy, stredné školy, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajne pohonných látok, zariadenia pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajne súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, hotely, penzióny, komerčné poisťovne, komerčné banky, bankomaty, kúpalisko, telocvičňa, ihrisko, knižnica, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, 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 sa nachádzajú podobné bytové domy, Domov sociálnych služieb, reštaurácia, základná škola a iné. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Okolité pozemky sú rovinaté.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

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

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8524 z ÚGKK SR je v časti Poznámka uvedené:

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48,832 37 Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, na pozemok parc.reg. "C" č. 5802 a na byt č.3, 1.p., vchod č.8 nachádzajúci sa v bytovom dome súp.č.1403 na parc.č.5802, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5936/159722 vlastník Csontos Zoltán r.Csontos, nar.19.08.1992 v podiele 1/1.P-558/2025,pvz.2561/2025.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8524 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

Vec.bremeno - strpieť úkryt civilnej ochrany a zachovať jeho pôvodné určenie, nevykonávať prestavby, ktoré by tomuto účelu bránili. Vecné bremeno sa zriaďuje v prosp. Okres.úradu Komárno, odbor civ. ochr.obyvateľstva. - 3112/98;

Záložné právo V-2979/13 z 11.9.2013 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48,83237 Bratislava, IČO: 151653, na zabezpečenie pohľadávky s prílušenstvom úver č. 5045279108 zo dňa 16.8.2013, na pozemok parc. registra "C" č.5802 a na byt č.3, 1.p., vchod č.8 nachádzajúci sa v bytovom dome súp.č.1403 na parc.č.5802, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 5936/159722. (vlastník: Csontos Zoltán r.Csontos, nar.19.08.1992), v.z.2855/13;

Zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle § 15 zák. NR SR č. 182/1993 Z.z. na byt č.3, na 1.poschodí, vchod 8, v obytnom dome so súp.č.1403 na parc.reg. C-KN č.5802, parc.reg. C-KN č.5802, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 5936/159722, (vlastník Csontos Zoltán r.Csontos, nar. 19.08.1992 , Z-4017/14;

Záložné právo V-1/2022 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48,83237 Bratislava, IČO: 151653, na zabezpečenie pohľadávky s prílušenstvom úver č. 5186093542 na pozemok registra "C" parc. č.5802 a na byt č.3, 1.p., vchod č.8 nachádzajúci sa v bytovom dome súp.č.1403 na parc.č.5802, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5936/159722 vlastník Csontos Zoltán r.Csontos, nar.19.08.1992 v podiele 1/1.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Na trhu s nehnuteľnosťami je v danom mieste a v čase vypracovania znaleckého posudku dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú vo vzťahu k centru obce v časti vhodnej k bývaniu, situovanej na bežnom sídlisku, nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu, v okolí nehnuteľnosti sú prevažne objekty pre bývanie, v podzemnom podlaží sú pivničné a spoločné priestory, umiestnený je CO sklad, na byte je vykonaná čiastočná rekonštrukcia, v meste a v dosahu dopravy je dostatočná ponuka pracovných možností, v okolitých obytných domoch na sídlisku je vysoká hustota obyvateľstva, orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, byt sa nachádza na druhom nadzemnom podlaží v krajnej sekcii, vo vchode je 8 bytov, dostupná je železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, v blízkosti sa nachádzajú podobné bytové domy, Domov sociálnych služieb, reštaurácia, základná škola a iné, vo vzdialenosti cca 2,5 km východne je koryto rieky Váh, v bezprostrednom okolí bytového domu je bežný hluk a prašnosť od dopravy, podľa názoru znalca ide o priemerný byt.

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydaney Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v okresných mestách sa pohybuje od 0,40 do 0,50. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Odborným odhadom som stanovil hodnotu 1,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,350 + 2,700)	4,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,700
III. trieda	Priemerný koeficient	1,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,743
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,350 - 1,215)	0,135

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDi}	Váha v _i	Výsledok k _{PDi} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,743	10	7,43
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaníu, bežné sídliská	III.	1,350	30	40,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,700	7	18,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,050	5	20,25
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,743	6	4,46
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,350	10	13,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,350	6	8,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,350	5	6,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,700	9	24,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,700	7	18,90
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,050	7	28,35
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,700	6	16,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,743	4	2,97
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,700	5	13,50
16	Názor znalca priemerný byt	III.	1,350	20	27,00
	Spolu			145	272,71

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 272,71 / 145$	1,881
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 32\ 645,35 \text{ €} * 1,881$	61 405,90 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok POPIS

Pozemok parcelné číslo 5802 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, je zastavaný stavbou. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Komárno. Okresné mesto Komárno má podľa údaju z internetovej stránky cca 36 tisíc obyvateľov. V mieste, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Ohodnocovaný pozemok je rovinatý.

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. Stanovil som hodnotu 80 % 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:

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

kde:

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

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
5802	zastavaná plocha a nádvorie	591,00	1/1	5936/159722	21,96

Obec:

Komárno

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 €/m² = 53,11 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,6618
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,6618$	141,37 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 5936/159722 * 83\,549,67 \text{ €}$	3 105,09 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5802	$591,00 \text{ m}^2 * 141,37 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5936/159722$	3 105,09
Spolu		3 105,09

II. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

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

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt 3, 2 NP, vchod 8, v s.č. 1403, k.ú. Komárno	1/1	61 405,90
Pozemky		
pozemok - parc. č. 5802 (21,96 m ²)	1/1 z 5936/159722	3 105,09
Všeobecná hodnota celkom		64 510,99
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		64 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatštyritisícpäťsto Eur		

✓ Nových Zámkoch, dňa 21.04.2026

Ing. Miroslav Tokár



V. PRÍLOHY

Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 19.03.2026, sp. zn 016/2026 – 1 strana,

Výzva na sprístupnenie nehnuteľností znalcovi za účelom jej ohodnotenia - 1 strana,

Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky – 1 strana,

Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 8524 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 10.04.2026, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Komárno - 2 strany,

Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 5802 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 10.04.2026, okres Komárno, obec Komárno, katastrálne územie Komárno - 1 strana,

Potvrdenie o začatí užívania stavby, vydal Referát evidencie Sociálneho a právneho odboru Mestského radu Komárno dňa 11.10.2024 pod číslom 1688/RE/2004-HV – 1 strana,

Zmluva o prevode vlastníctva bytu, povolený vklad Katastrálnym odborom OÚ v Komárne pod č. V 3638/98 (overené dňa 20.01.1999) – 3 strany,

Zmluva o zriadení „Vecného bremena“ zo dňa 06.11.1998 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 90/2013 - 1 strana,

Grafická schéma pôdorysu ohodnocovaného Bytu č. 3 vo vchode 8 bytového domu s.č. 1403 na parc.č. 5802 v k.ú. Komárno pre účely ohodnotenia - 1 strana,

Fotodokumentácia - 1 strana.

Spolu: 13 strán

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 401	Komárno	Dátum vyhotovenia	: 10.4.2026
: 501026	Komárno	Čas vyhotovenia	: 17:26:25
katastrálne územie : 825883	Komárno	Údaje platné k	: 9.4.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8524 ČIASTOČNÝ

Č 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
5802	591	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Údaje: Bez zápisu

Príloha

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1403	5802	9	obytný dom		1

Údaje: Bez zápisu

Príloha

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Bytový pod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
3	1	3	5936/159722
Parcelné číslo	Miestna časť		

Údaje: Bez zápisu

číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
	Csontos Zoltán r. Csontos, Dvorská ul. 1403/8, Komárno, PSČ 945 01, SR, Dátum narodenia: 19.08.1992	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-3091/2013 z 23.09.2013, R-130/2021 - zmena trval.pobytu	
	Iné údaje: Potvrdenie o trvalom pobyte č.378/OEV/2013, V-3091/13,	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa,a.s.,Tomášikova 48,832 37 Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, na pozemok parc.reg. "C" č. 5802 a na byt č.3, 1.p., vchod č.8 nachádzajúci sa v bytovom dome súp.č.1403 na parc.č.5802, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5936/159722 vlastník Csontos Zoltán r.Csontos, nar.19.08.1992 v podiele 1/1.P-558/2025,pvz.2561/2025	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

iné priestory nevyžiadané.

ĎALŠIE ČIČKY

číslo	Obsah
nehnutel'nosti vlastníkovi	
	Vec.bremeno - strpiet' úkryt civilnej ochrany a zachovať jeho pôvodné určenie,nevykonávať prestavby,ktoré by tomuto účelu bránili.Vecné bremeno sa zriaďuje v prosp.Okres.úradu Komárno,odbor civ.ochr.obyvateľstva. - 3112/98
číslo poradové číslo 2	Záložné právo V-2979/13 z 11.9.2013 v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.,Tomášikova 48,83237 Bratislava,IČO: 151653, na zabezpečenie pohľadávky s prílušenstvom úver č. 5045279108 zo dňa 16.8.2013, na pozemok parc. registra "C" č.5802 a na byt č.3, 1.p., vchod č.8 nachádzajúci sa v bytovom dome súp.č.1403 na parc.č.5802, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 5936/159722. (vlastník:Csontos Zoltán r.Csontos, nar.19.08.1992), v.z.2855/13,
číslo poradové číslo 2	Zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle § 15 zák. NR SR č. 182/1993 Z.z. na byt č.3, na 1.poschodí, vchod 8, v obytnom dome so súp.č.1403 na parc.reg.C-KN č.5802, parc.reg.C-KN č.5802, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 5936/159722, (vlastník Csontos Zoltán r.Csontos, nar. 19.08.1992 , Z-4017/14.
číslo poradové číslo 2	Záložné právo V-1/2022 v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.,Tomášikova 48,83237 Bratislava,IČO: 151653, na zabezpečenie pohľadávky s prílušenstvom úver č. 5186093542 na pozemok registra "C" parc. č.5802 a na byt č.3, 1.p., vchod č.8 nachádzajúci sa v bytovom dome súp.č.1403 na parc.č.5802, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5936/159722 vlastník Csontos Zoltán r.Csontos, nar.19.08.1992 v podiele 1/1

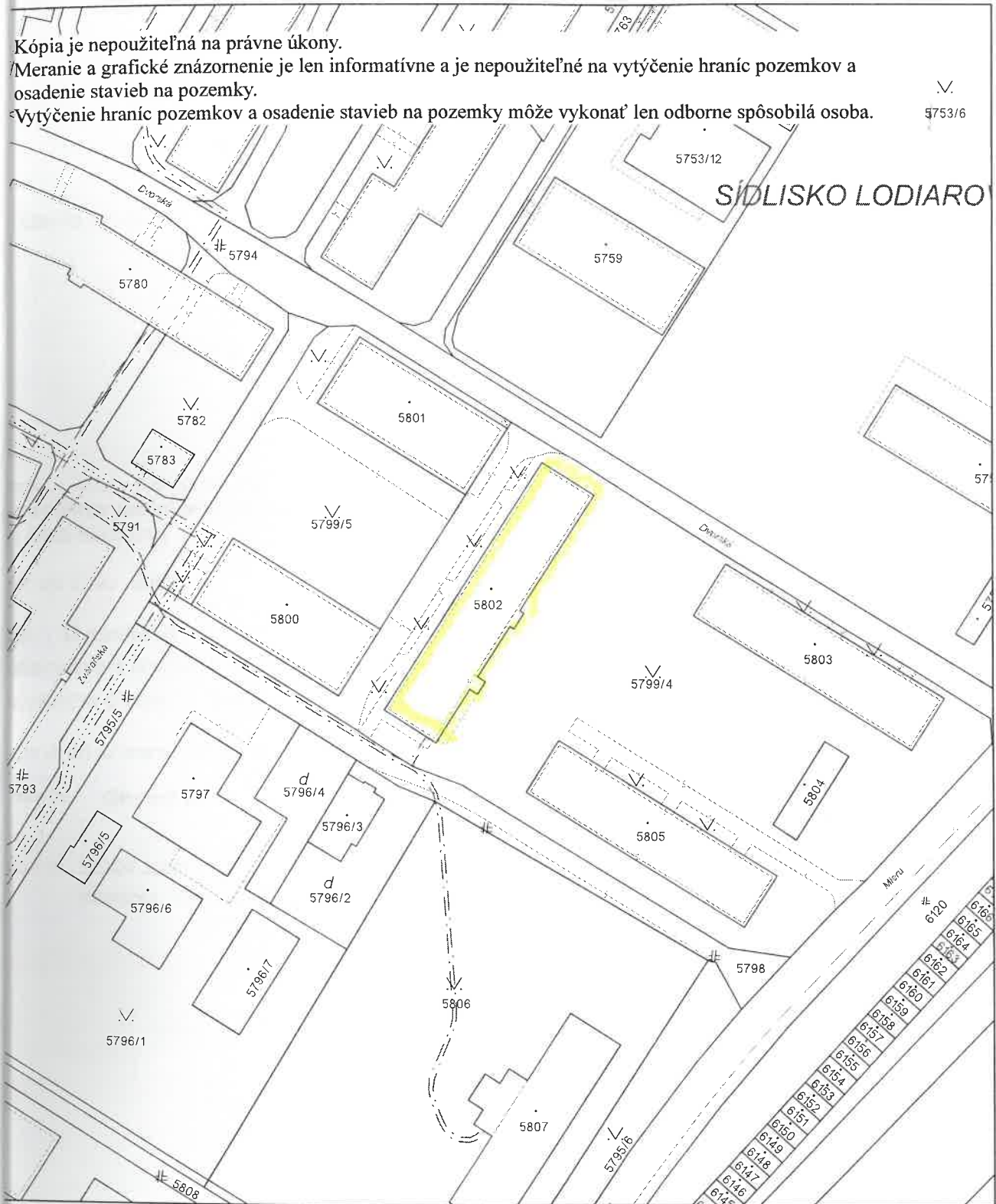
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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.

5753/6



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 5802		
Kópia je nepoužitelná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	10. 4. 2026 17:28:37	Bez autorizácie	
Daje platné k	9. 4. 2026 18:00:00		

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

1688/RE/2004-HV

Komárno 11.10.2004

Potvrdenie o začatí užívania stavby

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

parcele číslo: **5802**

ulici: **Dvorská ul.**

orientačným číslom: **8,10,12**

súpisným číslom: **1403**

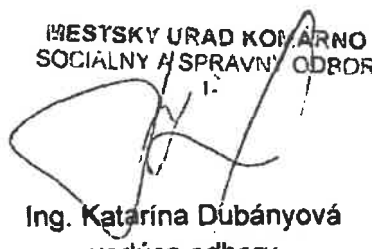
daná do užívania v roku **1955**

stavby: **Obytný dom**

Staviteľom je Szabó Jozef, Ing.

Komárno, Eötvösova ul. 56/32

MESTSKÝ ÚRAD KOMÁRNO
SOCIÁLNY A SPRÁVNY ODBOR



Ing. Katarína Dubányová
vedúca odboru

poplatok podľa zákona číslo 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

2a) Prílohy: 50,- Sk

ZMLUVA

o prevode vlastníctva bytu v dome,
podľa paragrafu 5 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z.
zákona č. 151/1995 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových
ktorú uzavreli medzi sebou zmluvné strany :

i:

árno, adresa Nám. generála Klapku č.1
: Ing. Štefanom Pásztorom, primátorom mesta
525

a)

riezvisko: Mária Tarajčáková
Valachovičová
vdova

lo: 22-53-01/812

ríslušnosť: SR

ul.: Dvorská, č.d.: 8, č.b.: 3
945 01 Komárno



riezvisko: -

:

lo: -

ríslušnosť: -

OKRESNÝ ÚRAD V KOMÁRNE
Katastrálny odbor

povoľuje vklad pod č. V 2638/96

ona ... 2.0.-01-1999

Termin dňom rozhodnutie nadobúda

platnosť a nastávajú právne účinky

V mene povoil: Ing. Szederová Edita

titulo, podpis

Článok I Prečítat zmluvy

om prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy je prevod

ctva:

č. 3 na 1. poschodí obytného domu

l. Dvorská 8

lsné číslo 1403

ený ako stavba na parcele č. 5802 na Okresnom

de Komárno, odbore katastrálnom, zapísaný v LV č. 6434,

luvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných

ariadeniach domu

luvlastníckeho podielu na pozemku parcelné číslo 5802,

tavaná plocha o výmere 591.00 m²,

ktorom je obytný dom postavený LV č. 6434.

ci byt, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných

ch a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na

u zastavanom domom za dohodnutú cenu kupuje do

ého vlastníctva.

Článok II Popis a rozloha bytu

aný byt č. 3 pozostáva z 2 obytných miestností
služenstva.

2. Príslušenstvom bytu je:
kuchyňa, chodba, kúpeľňa, wc
a pivnica č. 3 nachádzajúca sa v suteréne.
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to:
vodovodné prípojky, teplotnosné prípojky, kanalizačné prípojky,
elektrické prípojky, telefónne prípojky, plynové prípojky
okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
4. Celková podlahová plocha bytu je 59.36 m².

Článok III

Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí spoločných zariadení domu.
2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strechy, chodby, obvodné múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a zvislé konštrukcie a povala.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú:
práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, tv-anténa (resp. kabl. tv), bleskozvody, komíny, vodovodné prípojky, teplotnosné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, telefónne prípojky, plynové prípojky, spoločné miestnosti, sklad, CO kryty.
a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne č. v ktorom je predávaný byt umiestnený.
4. Predávajúci spolu s bytom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu, kt. č. činí: 5936/159722.

Článok IV

Technický stav domu a bytu

1. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa so stavom bytu, domu, spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva oboznámil počas trvania jeho nájomného podielu k prevádzanému bytu a tento v tomto stave kupuje.

Článok V

Úprava práv k pozemku

1. Pozemok parc. č. 5802, druh pozemku: zastavaná plocha o výmere 591.00 m², na ktorom je dom postavený, LV č. 159722.
2. Predávajúci spolu s bytom prevádza na kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel, ktorý činí 5936/159722 na pozemku zastavanom podielom, ktorého veľkosť je 21.96 m².

Článok VI
Cena bytu a pozemku

predávajúci predáva kupujúcemu byt uvedený v článku I a v článku II, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a miestnostiach domu uvedených v článku III a spoluvlastnícky podiel na pozemku uvedenom v článku V. za dohodnutú cenu:

bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je: 19 639.26 Sk
m -devätnásťtisícšesťstotridsaťdeväť-Sk-, -26-hal-
cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku zastavanom je: 3 294.64 Sk
m -tritisícdeväťdesiatštyri-Sk-, -64-hal-

Článok VII
Platobné podmienky

predávajúci poskytuje kupujúcemu zrážku vo výške 30 % z ceny, t.j. 5 891.70 Sk
m -päťtisícosemstodeväťdesiatjeden-Sk-, -70-hal-

predávajúci poskytuje zľava vo výške 15 % t.j. vo výške 2 062.20 Sk
m -dvetisícšesťdesiatdva-Sk-, -20-hal-

cena bytu po odpočítaní poskytnutej zrážky a zľavy je 11 685.36 Sk
m -jedenásťtisícšesťstoosemdesiatpäť-Sk-, -36-hal-

cena pozemku a bytu, ktorá činí 14 980.00 Sk
m -štyrinásťtisícdeväťstoosemdesiatnula-Sk-, -00-hal-
om podpísania zmluvy už zaplatená.
predávajúci kupnej ceny predávajúci potvrdzuje podpísaním tejto

predávajúci sa zaväzuje, že do desiatich rokov od uzavretia tejto zmluvy vlastníctvo bytu neprevedie na inú osobu. Toto sa netýka vlastníctva bytu na manžela, deti, vnukov alebo na rodičov.

predávajúci poruší záväzok uvedený v ods. 5, je povinný uhradiť kupujúcemu v zmysle par. 18b) ods. 4 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o znení zákona č. 151/1995 Z.z. o vlastníctve bytov a iných priestorov nesplatenú časť ceny bytu, zistenú podľa ods. 1 citovaného zákona v celej výške.

zaplatená časť bytu v prípade prevodu vlastníctva bytu na inú osobu je :

30%-ná zrážka z ceny bytu podľa par. 18 ods. 4 citovaného zákona
5%-ná zľava podľa VZN mesta Komárno č. 18/1996 par. 11 ods. 3 (sm. a), ktorým sa mení a dopĺňa VZN mesta č. 10/1996 predaji bytov oprávneným osobám vo vlastníctve mesta Komárna.

ZMLUVA

o zriadení „Vecného bremena,, podľa § 151 n)
a nasl. Občianskeho zákonníka
dodatok ku zmluve o prevode vlastníctva bytu v dome,
ktorú uzavreli medzi sebou zmluvné strany

ajúci:

Komárno

oné: Ing. Štefanom Pásztorom, primátor mesta

ci

priezvisko (aj rodné): **T a r a j č á k o v á Mária** rodená Valachovičová

íslo: 22-53-01/812

stav: vdova

el(ka): -

íslo: -

stav: -

945 01 Komárno, Dvorská ul. č. d. 8 , č. b. 3

ajú túto zmluvu o zriadení vecného bremena:

I.

Zriaďuje sa vecné bremeno k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom zmluvy o prevode vlastníctva dome.

Zriaďuje sa časovo neobmedzené vecné bremeno, ktorému zodpovedá povinnosť vlastníka nehnuteľnosti zachovať účel úkrytu nachádzajúceho sa na parcele č. 5802 v dome súp. č. 1403 Komárno č. vchodu 10 č. pivnice 019-1, 019-2, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, ktoré má byť podľa jeho pôvodnému určeniu nevykonávať prestavby, ktoré by tomuto účelu bránili. Zriaďuje sa na základe podmienky mierového využívania dohodnú zmluvné strany osobitnou dohodou. Vlastník nehnuteľnosti je povinný tieto obmedzenia strieť.

II.

vecné bremeno pod bodom I. sa zriaďuje bezplatne.

III.

Vlastník zodpovedajúce zriadenému vecnému bremenu oprávnení nadobudnú vkladom do katastra nehnuteľnosti Okresného úradu v Komárne, katastrálneho odboru. S týmto vkladom zmluvné strany súhlasia.

IV.

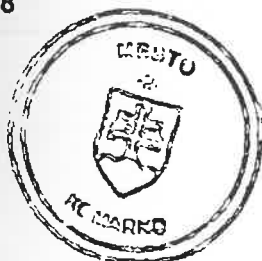
Základe tejto zmluvy je možné vklad do katastra zapísať na liste vlastníctva takto:

Časť C LV:

Vecné bremeno: strieť úkryt civilnej ochrany a zachovať jeho pôvodné určenie, nekonávať prestavby, ktoré by tomuto účelu bránili. Vecné bremeno sa zriaďuje v prospech Okresného úradu Komárno, odbor civilnej ochrany obyvateľstva.

Komárno, dňa 06.11.1998

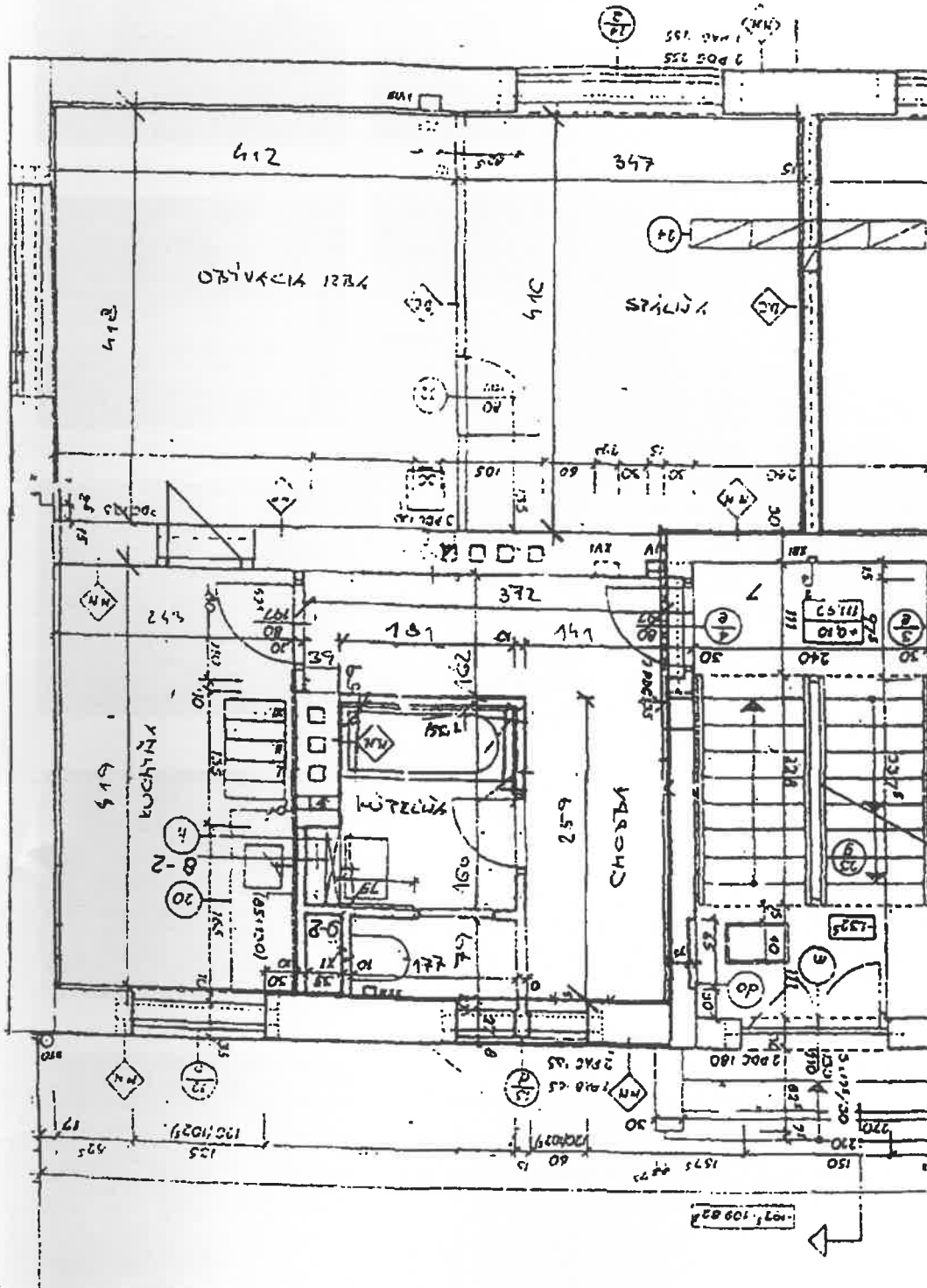
odávajúci:



Kupujúci:

Tarajčáková Mária

**Pôdorysný náčrt bytu č.3 vo vchode č.8 bytového domu s.č.1403 na parc.č.5802
v kat.ú. Komárno**



Fotodokumentácia bytu č. 3, 2. NP, vchod 8, v bytovom dome s.č. 1403,
na parcele č. 5802, katastrálne územie Komárno



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 15/2026.

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



