

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.
Kopčianska 10
851 01 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa: 21.3.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

60/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty obchodu c.7 súp.č. 4235 na parc.č. 2475/128 s príslušenstvom a pozemku súp. č. 2475/128 v k.ú. Dunajská Streda, obec: Dunajská Streda, okres: Dunajská Streda, Trnavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 23 (9)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenia všeobecnej hodnoty obchodu c.7 súp.č. 4235 na parc.č. 2475/128 s príslušenstvom a pozemku súp. č. 2475/128 v k.ú. Dunajská Streda, obec: Dunajská Streda, okres: Dunajská Streda, Trnavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

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

12.4.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.4.2024 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 21.3.2024

ZP 51/2018 Ing. Anna Juhos

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 12.4.2024

Výpis z listu vlastníctva č. 6633 - čiastočný pre k.ú. Dunajská Streda zo dňa 25.4.2024

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 25.4.2024

Fotodokumentácia

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 v znení neskorších predpisov

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 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 platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 200/2022 Z.z. Zákon o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

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

Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky

Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície dôležitých pojmov:

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

Východisková hodnota stavieb (VH) - Východisková hodnota 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) - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Nehnutelnosť - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

K_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

K_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

K_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_V. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

K_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitý rozpočtový ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6633 v k.ú. Dunajská Streda. List vlastníctva č. 6633 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6633

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.	Druh ch.n.
2475/128	50	zast. plocha a nádvorie	16	1	1	501

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

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
4235	2475/128	14	Obchod c.7		1

14 - Budova obchodu a služieb

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

1 Exit Travel Club, s.r.o., Hlavná ulica 26/5, Dunajská Streda, PSČ 929 01, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: V-5034/10 Kúpna zmluva, právop. dňa 29.10.2010 - vz. 2179/10

V-4803/18-Záložná zmluva,vklad povolený dňa 24.07.2018-č.z.2401/18

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava formou dobrovoľnej dražby, P-728/2023 - č.z. 3117/2023

C. Ťarchy:

1 Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky,a.s.,Žižkova 11, 811 02, Bratislava, IČO:36 854 140 podľa V-4803/18-č.z.2401/18-na pozemok registra C KN parc.č.2475/128,a na stavbu so súp.č.4235 na parc.č.2475/128

1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s.,IČO: 35942436 na základe exekučného príkazu č. 236EX 723/23 zo dňa 15.12.2023 Exekútorický úrad v Galante, JUDr. Peter Urbánek, Z-8825/2023 - č.z. 3359/2023

1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Union poisťovňa, a.s., Karadžicova 10/10, 813 60 Bratislava, IČO: 31 322 051 na základe exekučného príkazu č. 236EX 747/23 zo dňa 20.12.2023 Exekútorický úrad v Galante, JUDr. Peter Urbánek, súdny exekútor, Z18913/2023 - č. z. 3396/2023

1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky opravn. : Dobré a zdravo a.s., Vršatské Podhradie 86/86, 018 52 Vršatské Podhradie , IČO: 531555025 Z44/24- exekučný príkaz na zriadenie exekučného zál.práva č. 236EX 779/23, zo dňa 03.01.2024,EÚ JUDr. Peter Urbánek, Galanta -č.z.25/24

1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky opravn. : Slovenské liečebné kúpele Piešťany,a.s., Winterova 29, 921 29 Piešťany Z-1849/24- exekučný príkaz na zriadenie exekučného zál.práva č. 236EX54/24 zo dňa 04.03.2024,EÚ JUDr.Peter Urbánek Galanta -č.z.454/24(pozemok registra C KN parc.č.2475/128, stavba so súp.č.4235 na parc.č. 2475/128

1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky opravn. : Aurel Arthur Lázár, Zengó utca 25A,204 0 Budaörs(nar. 02.05.958) Z-1850/24- exekučný príkaz na zriadenie exekučného zál.práva č. 236EX58/24 zo dňa 04.03.2024,EÚ JUDr.Peter Urbánek Galanta -č.z.455/24(pozemok registra C KN parc.č.2475/128, stavba so súp.č.4235 na parc.č. 2475/128

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 12.4.2024 za prítomnosti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti. Ohodnocované nehnuteľnosti mi počas obhliadky dňa 12.4.2024 boli sprístupnené v plnom rozsahu. Fotodokumentácia nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 12.4.2024.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Technická dokumentácia súhlasí so skutkovým stavom. Dispozičné zmeny neboli zistené.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Obchod c.7 súp.č. 4235 na pozemku parc. č. 2475/128 v k.ú. Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda zapísaný na LV 6633

Pozemok parc. č. 2475/1282/100 v k.ú. Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda zapísaný na LV 6633

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

Neboli zistené

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Podľa územného plánu mesta Dunajská Streda je funkčné využitie územia, v ktorom sa ohodnocovaný pozemok nachádza - polyfunkčné územie mestského typu. Zdroj:

<https://www.uzemneplany.sk/upn/dunajska-streda/uzemny-plan-mesta/schvaleny/vykres/komplexny-urbanisticky-navrh>.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Obchod č.7, súp. č. 4235 na parc. č. 2475/128

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je obchod č. 7 v radovej zástavbe obchodných priestorov situovaných v centre mesta Dunajská Streda na ulici Hlavná v k.ú. Dunajská Streda. Jedná sa o murovanú dvojpodlažnú budovu bez podpivničenia. Priestor bol daný do užívania v roku 1996.

Dispozičné riešenie:

1.NP: kancelária, chodba, WC, schodisko

2. NP: kancelária s kuchynským kútom

Technické riešenie:

Objekt je založený na betónových základoch s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodové nosné steny sú murované z pálených tehál hr. 380 mm. Vnútorne steny sú murované z pálených tehál hr. 250 a 100 mm. Objekt je z prednej a zadnej strany zateplený polystyrénom. Strop nad 1. NP je železobetónový so sadrokartónovým podhl'adom s bodovým osvetlením osadeným v podhl'ade, na 2. NP je drevený trámový strop so sadrokartónovým podhl'adom. . Strecha je sedlová tvorená dreveným krovom s krytinou z ťažkej pálenej škridle. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Úpravu vonkajších povrchov tvorí tenkovrstvová omietka ako finálna vrstva kontaktného zatepl'ovacieho systému. Vstupné dvere sú atypické drevené presklené, interiérové dvere sú na báze dreva v obložkovej zárubni. Okná sú drevené s izolačným dvojsklom., na 2. NP sú drevené strešné okná. Presklenie okien na 1. NP a vstupných dvier je z bezpečnostného skla (ochrana proti vlámaniu). Schodisko je točité oceľové, stupne sú z tvrdého dreva bez podstupníc, zábradlie a madlo je z tepaného kovu. Nášľapnú vrstvu podláh tvorí keramická dlažba. Úpravu vnútorných povrchov tvorí vápenocementová omietka hladká s maľovkou. Vo WC je keramický obklad stien. Na 2. NP je kuchynský kút tvorený kuchynskou linkou na báze dreva s nerezovým drezom. Vo WC je keramická WC misa so zadným splachovaním a umývadlo osadené v kúpeľňovej skrínke. Objekt je napojený na všetky inžinierske siete z verejných rozvodov. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Zdrojom TUV a ÚK je vlastný značkový plynový kotol. Vykurovanie je podlahové teplovodné. Priestor je klimatizovaný a je vybavený zabezpečovacím zariadením.

Ohodnocovaný priestor je prevádzkovaný ako cestovná kancelária.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 82 budovy predajní, nákupných stredísk, výkupných stredísk

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
---------	--------------------------------------

Základy	
$(6,2*6,5+(6,2*1,0/2))*0,3$	13,02
Vrchná stavba	
$(6,2*6,5+(6,2*1,0/2))*3,8$	164,92
Zastrešenie	
$(6,2*6,5+(6,2*1,0/2))*2,9/2$	62,93
Obstavaný priestor stavby celkom	240,87

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$6,2*6,5+6,2*1/2$	43,4	Repr. 2,8		2,8
Podkrovné	1	$6,2*6,5+6,2*1/2$	43,4	Repr. 2,4		2,4

Priemerná zastavaná plocha:

$$(43,4 + 43,4) / 2 = 43,40 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(43,4 * 2,8 + 43,4 * 2,4) / (43,4 + 43,4) = 2,60 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 43,4) = 1,4730$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,6) = 1,1077$$

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	6,00	1,00	6,00	4,82
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	12,06
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,43
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,50	9,00	7,23
5	Krytina strechy	3,00	1,50	4,50	3,61
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,80
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,50	10,50	8,43
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	3,61
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,41
10	Schody	3,00	2,00	6,00	4,82
11	Dvere	4,00	1,50	6,00	4,82
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,50	9,00	7,23
14	Povrchy podláh	3,00	1,50	4,50	3,61
15	Vykurovanie	5,00	1,50	7,50	6,02
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	4,82
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,80
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,41
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,41
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,80
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,50	3,00	2,41
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,61
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,25	5,00	4,02
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00

25	Ostatné	4,00	1,50	6,00	4,82
	Spolu	100,00		124,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 124,50 / 100 = 1,2450$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,661$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 1,2450 * 1,4730 * 1,1077 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 606,8472 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Objekt bol podľa dostupných dokladov daný do užívania v roku 1996. Je v dobrom technickom stave, údržba bola dobrá, opotrebenie zodpovedá veku. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obchod č.7, súp. č. 4235 na parc. č. 2475/128	1996	28	72	100	28,00	72,00

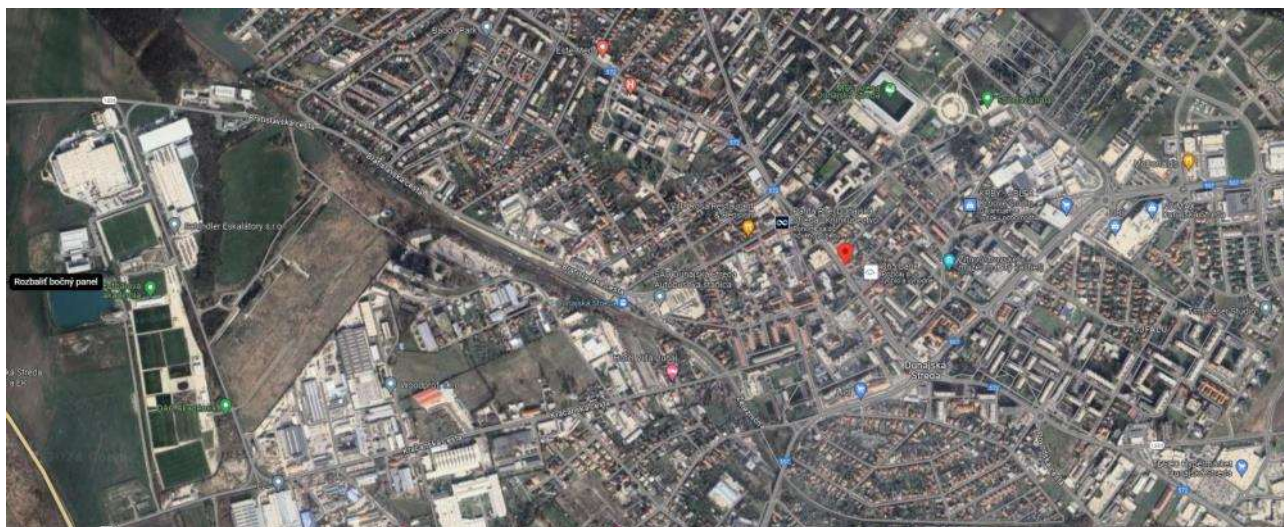
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$606,8472 \text{ €/m}^3 * 240,87 \text{ m}^3$	146 171,29
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 146 171,29 \text{ €}$	105 243,33

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je obchod č. 7 nachádzajúci sa v zastavanom území mesta Dunajská Streda, k.ú. Dunajská Streda. Mesto Dunajská Streda leží na juhozápade Slovenska, cca 45 km od hlavného mesta SR Bratislavy. Ide o okresné mesto s počtom obyvateľov 22 892 (31.12.2023). Pri meste resp. cez mesto vedie štátna cesta Bratislava - Komárno. Miera nezamestnanosti nepresahuje 5%. Mesto Dunajská Streda je vyhľadávaným mestom vďaka blízkosti hlavného mesta, je taktiež obľúbené medzi turistami vďaka termálnemu kúpalisku. Občianska vybavenosť zodpovedá veľkosti a charakteru mesta. V meste je zriadený mestský aj okresný úrad, banky, školské zariadenia (MŠ, ZŠ, SŠ), kultúrne zariadenia, mládežnícke strediská, nákupné komplexy, kompletná sieť obchodov a služieb, kostoly, autobusová stanica, železničná stanica, nemocnica s poliklinikou atď. Objekt je prístupný po miestnej komunikácii, orientácia k svetovým stranám je vhodná. Počas obhliadky neboli zaznamenané konfliktné skupiny obyvateľstva.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania je obchodný priestor a nie je predpoklad, že by bola využívaná na iný účel.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV č. 6633 je zapísaná poznámka a evidované ťarchy vid'. LV č. 6633 v prílohe znaleckého posudku. Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,650	13	8,45
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	1,950	30	58,50
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,300	8	10,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,300	7	9,10
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,650	6	3,90
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,650	10	6,50
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,950	9	17,55
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,300	6	7,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,300	5	6,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,950	6	11,70
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,300	7	9,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,650	7	4,55
	železnica a autobus				

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,300	10	13,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,358	8	2,86
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,300	9	11,70
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,650	8	5,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,065	7	0,46
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	II.	1,300	4	5,20
	zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,650	20	13,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	205,47

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 205,47 / 180$	1,142
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 105\,243,33 \text{ €} * 1,142$	120 187,88 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Predmetom ohodnotenia je obchodný priestor, ktorý je schopný dosahovať výnos formou prenájmu. Výnosová metóda je počítaná na časovo obmedzené obdobie - 20 rokov. Základná úroková sadzba ECB bola získaná zo stránky NBS. Miera rizika predstavuje riziko získania výnosu formou nájmu v závislosti od druhu nehnuteľnosti. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je obchodný priestor v centre mesta Dunajská Streda s priamym vstupom z verejného priestranstva s možnosťou parkovania v blízkosti. Záujem o porovnateľné nehnuteľnosti prevyšuje ponuku, ide o atraktívnu lokalitu.

Hrubý výnos

Hrubý výnos je stanovený na základe predpokladaných výnosov, ohodnocovaný objekt je v súčasnosti prenajatý, avšak znalkyňa nedisponuje detailnými informáciami o podmienkach nájmu.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Obchod č. 7	31,72+34,58	66,30	m ²	170,00	11 271,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	2% z 11 271,00	225,42

Hrubý výnos stavby: 11 271,00 - 225,42 = 11 045,58 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	108	108,00

vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti	90	90,00
Na údržbu	1,00 % z (146 171,29 * 1,2)	1 754,06
Správne náklady	3,00 % z 11 045,58	331,37
Náklady spolu:		2 283,43

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	5% z 11 045,58	552,28

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
11 045,58	2 283,43	552,28	8 209,87

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	i = 4,42 %/rok
Miera rizika:	r = 2,50 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 1,21 %/rok
Úroková miera:	u = 4,42 + 2,50 + 1,21 = 8,13 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 8,13 / 100 = 0,0813
Likvidačná hodnota	

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		120 187,88
Likvidačné náklady:		
	2,00 % z 120 187,88 €	2 403,76
Likvidačná hodnota:		117 784,12

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 8\,209,87 * \frac{(1+0,0813)^{20} - 1}{(1+0,0813)^{20} * 0,0813} + \frac{117\,784,12}{(1+0,0813)^{20}}$$

$$HV = 79\,831,86 + 24\,669,63 = 104\,501,49 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 105 243,33 €

Výnosová hodnota (HV): 104 501,49 €

Určenie váh podľa W.Naegeliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{105\,243,33 - 104\,501,49}{104\,501,49} * 100 = 0,71\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 1

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(1 * 104\,501,49) + (1 * 105\,243,33)}{1 + 1} = 104\,872,41 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	120 187,88
Kombinovaná metóda	104 872,41

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH stavieb = 120 187,88 €

3.2 POZEMKY

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc. č. 2475/128 situovaný v zastavanom území mesta Dunajská Streda, k.ú. Dunajská Streda. Pozemok sa nachádza v centre mesta a je zastavaný stavbou obchodu č.7. Pozemok je prístupný z mestskej komunikácie a sú na ňom dostupné všetky inžinierske siete.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok parc. č. 2475/128

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2475/128	zastavaná plocha a nádvorie	50,00	1/1	50,00

Obec:

Dunajská Streda

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 65,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 43,15 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
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)	1,40
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 diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,8028
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 43,15 \text{ €/m}^2 * 2,8028$	120,94 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2475/128	$50,00 \text{ m}^2 * 120,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 047,00
Spolu		6 047,00

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Citácia otázok zadávateľa a stručná odpoveď:

Stanovenia všeobecnej hodnoty obchodu c.7 súp.č. 4235 na parc.č. 2475/128 s príslušenstvom a pozemku súp. č. 2475/128 v k.ú. Dunajská Streda, obec: Dunajská Streda, okres: Dunajská Streda, Trnavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou poloh. diferenciácie: 120 187,88 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko lepšie odzrkadľuje reálne trhové podmienky danej lokality.

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. diferenciácie: 6 047,00 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Obchod č.7, súp. č. 4235 na parc. č. 2475/128	120 187,88
Pozemky	
Pozemok parc. č. 2475/128 - parc. č. 2475/128 (50 m ²)	6 047,00
Všeobecná hodnota celkom	126 234,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	126 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťšesťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 6633 je zapísaná poznámka a evidované ťarchy vid'. LV č. 6633 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 06.05.2024

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 6633 pre k.ú. Dunajská Streda zo dňa 25.4.2024
2. Katastrálna mapa zo dňa 25.4.2024
3. Pôdorysy jednotlivých podlaží, rez
4. Potvrdenie o veku
5. Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201 Dunajská Streda Dátum vyhotovenia : 25.4.2024
Obec : 501433 Dunajská Streda Čas vyhotovenia : 11:55:57
Katastrálne územie : 813664 Dunajská Streda Údaje platné k : 24.4.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6633

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2475/128	50	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

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
4235	2475/128	14	OBCHOD C.7		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

14 Budova obchodu a služieb

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	Exit Travel Club, s.r.o., Hlavná ulica 26/5, Dunajská Streda, PSČ 929 01, SR, IČO: 36261645	1/1
Titul nadobudnutia: V-5034/10 Kúpna zmluva, právopl. dňa 29.10.2010 - vz. 2179/10 V-4803/18-Záložná zmluva, vklad povolený dňa 24.07.2018-č.z.2401/18		
Iné údaje: Bez zápisu		

Poznámky	K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava formou dobrovoľnej dražby, P-728/2023 - č.z. 3117/2023	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

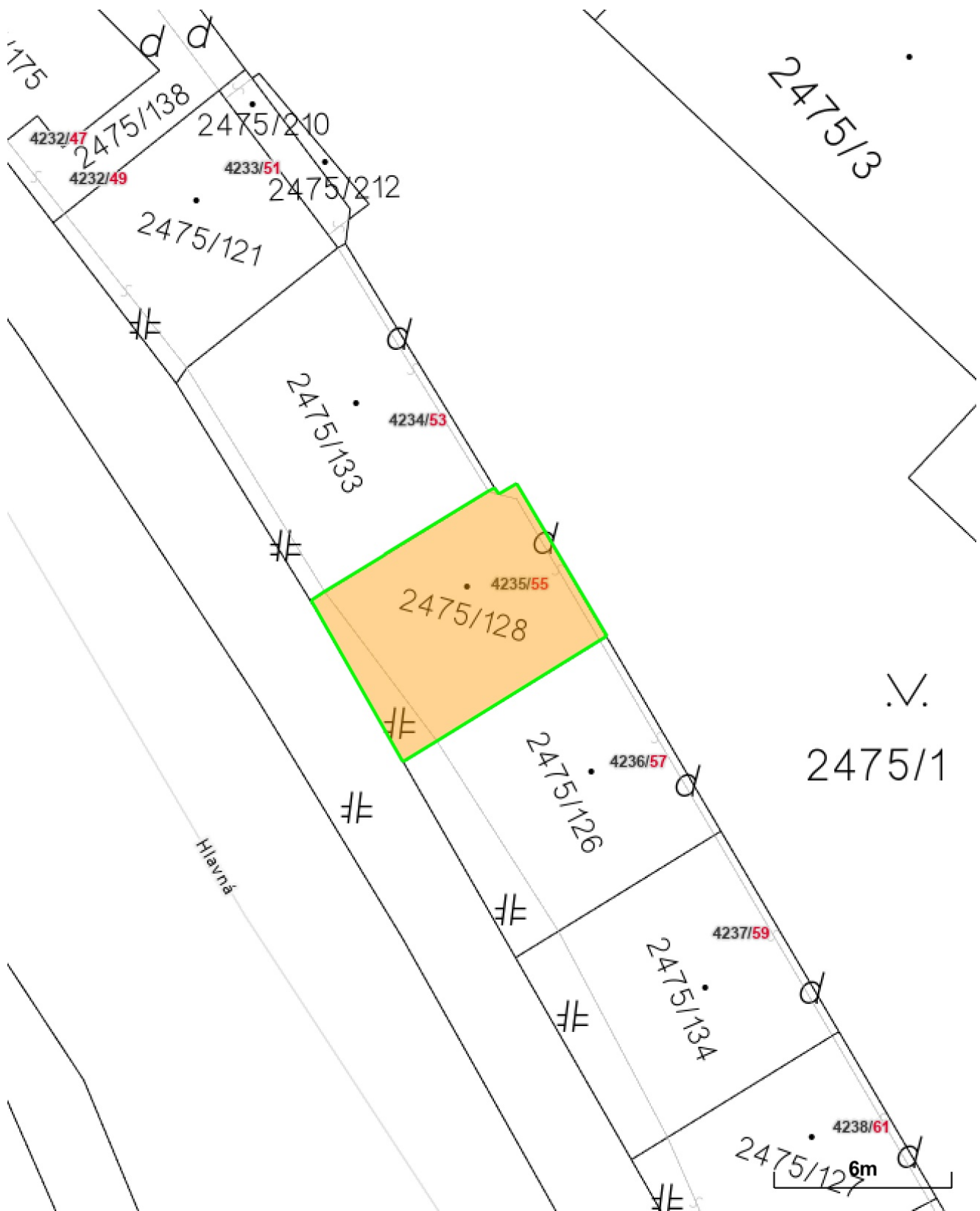
ČASŤ C: ĎARCHY

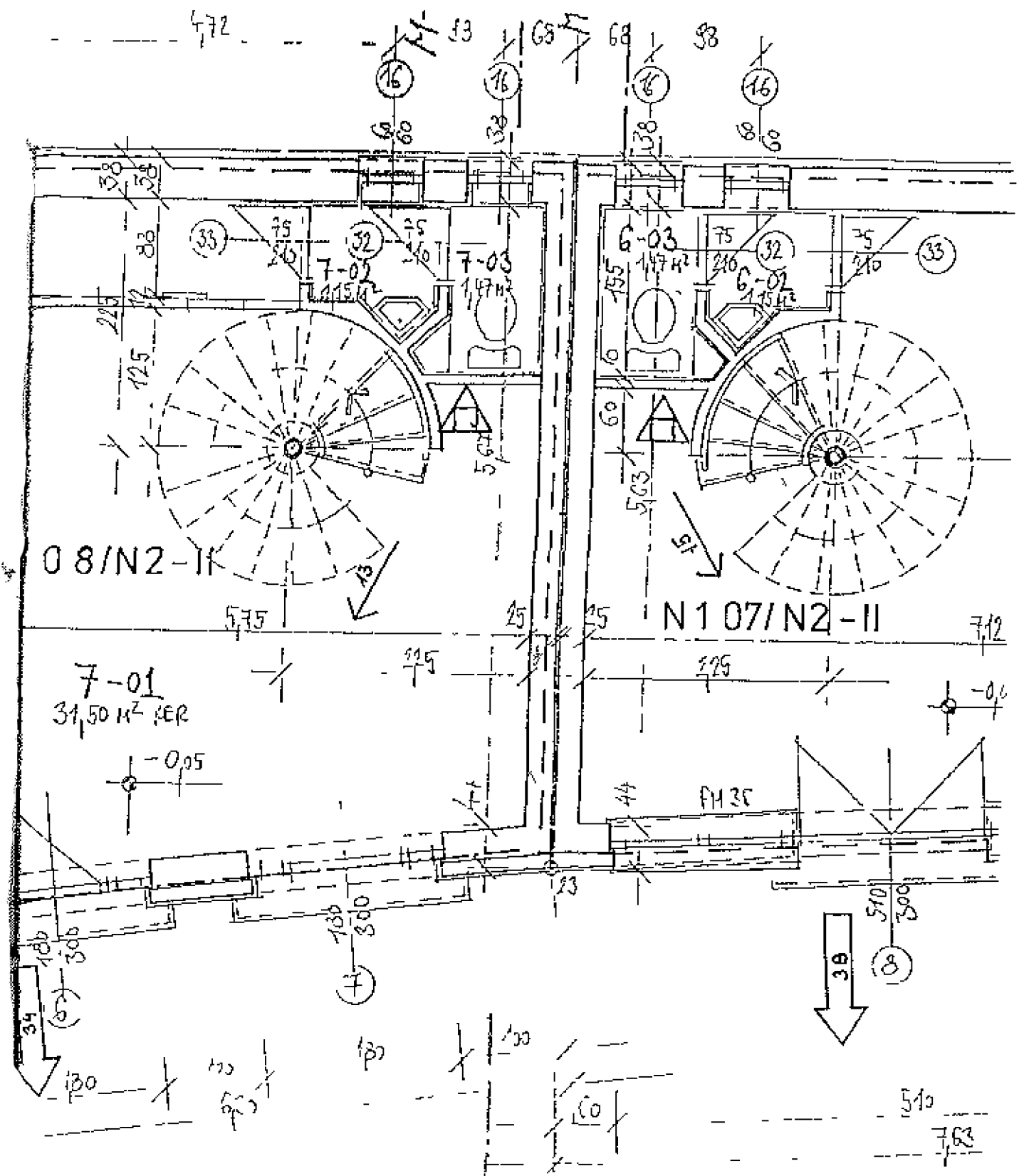
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky,a.s,Žižkova 11, 811 02, Bratislava, IČO:36 854 140 podľa V-4803/18-č.z.2401/18-na pozemok registra C KN parc.č.2475/128,a na stavbu so súp.č.4235 na parc.č.2475/128
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s.,IČO: 35942436 na základe exekučného príkazu č. 236EX 723/23 zo dňa 15.12.2023 Exekútorský úrad v Galante, JUDr. Peter Urbánek, Z-8825/2023 - č.z. 3359/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Union poisťovňa, a.s., Karadžicova 10/10, 813 60 Bratislava, IČO: 31 322 051 na základe exekučného príkazu č. 236EX 747/23 zo dňa 20.12.2023 Exekútorský úrad v Galante, JUDr. Peter Urbánek, súdny exekútor, Z-8913/2023 - č. z. 3396/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávň. : Dobré a zdravo a.s., Vršatské Podhradie 86/86, 018 52 Vršatské Podhradie , IČO: 531555025 Z44/24- exekučný príkaz na zriadenie exekučného zál.práva č. 236EX 779/23, zo dňa 03.01.2024,EÚ JUDr. Peter Urbánek, Galanta -č.z.25/24
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávň. : Slovenské liečebné kúpele Piešťany,a.s., Winterova 29, 921 29 Piešťany Z-1849/24- exekučný príkaz na zriadenie exekučného zál.práva č. 236EX54/24 zo dňa 04.03.2024,EÚ JUDr.Peter Urbánek Galanta -č.z.454/24(pozemok registra C KN parc.č.2475/128, stavba so súp.č.4235 na parc.č. 2475/128
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávň. : Aurel Arthur Lázár, Zengő utca 25A,204 0 Budaörs(nar. 02.05.958) Z-1850/24- exekučný príkaz na zriadenie exekučného zál.práva č. 236EX58/24 zo dňa 04.03.2024,EÚ JUDr.Peter Urbánek Galanta -č.z.455/24(pozemok registra C KN parc.č.2475/128, stavba so súp.č.4235 na parc.č. 2475/128

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

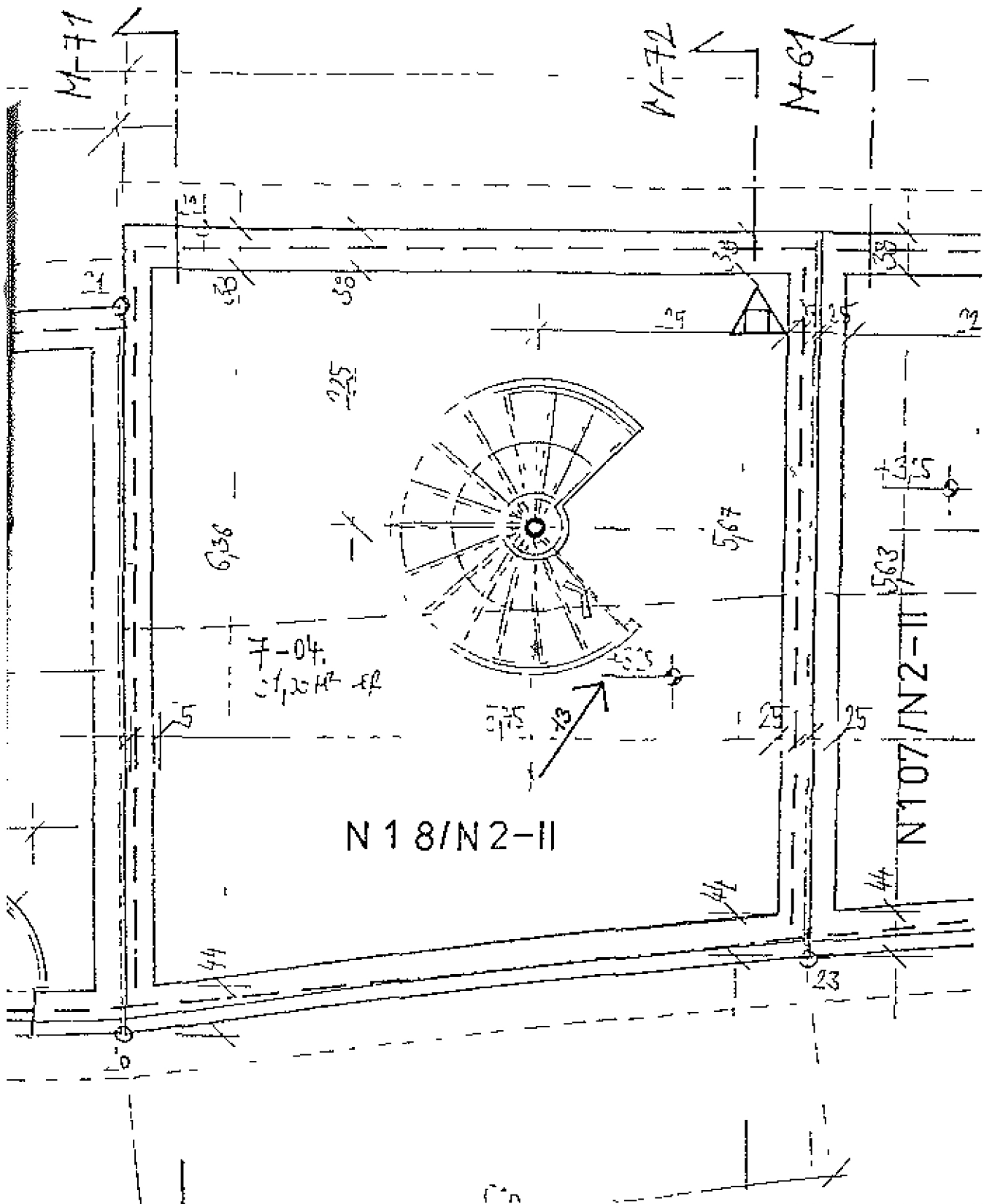
Parcela registra C, 2475/128

Trnavský > Dunajská Streda > Dunajská Streda > k.ú. Dunajská Streda



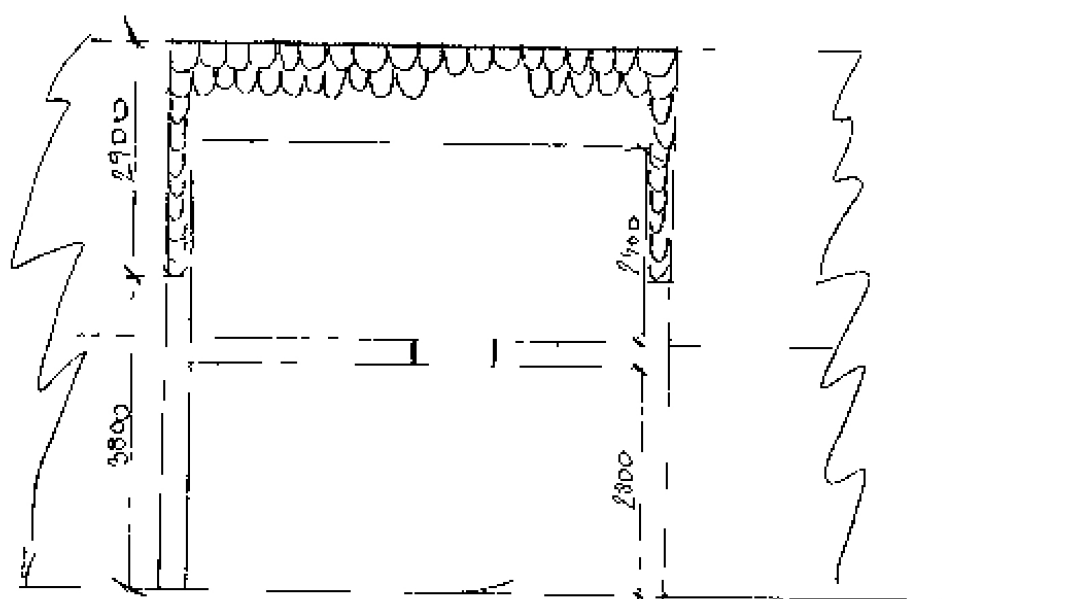


Vedúci projektant TIBOR BATA	Zodp. projektant ING. A. ŠINTAJOVÁ	Vypracoval PETER TUMAN	Kontroloval I. SZABO	Format 2 x A4
Kraj TRNAVSKÝ	Okres DUN. STREDA	Investor MG DS a s. DUNAJSKÁ STREDA, Hlavna 677	Dátum 10. 1996	Ucel PROJEKT
Nazov akcie OBCHODNÉ A ADMINISTRATÍVNE JEDNOTKY	Obsah PÔDORYS PRÍZEMIA PREDAJNÍ 7 a 8	Meritko 1 : 50	Číslo zak. ---	Číslo kopy ---
				Číslo výkresu ---



Vedúci projektant TIBOR BATA	Zodp. projektant ING. A ŠINTAJOVA	Vypracoval PETER TUMAN	Kontroloval T. SZABO		
Kraj TRNAVSKÝ	Okres DUN. STREDA		Format 2 x A4		
Investor MG DS a s. DUNAJSKÁ STREDA	Hlavná 677		Datum 10 1996		
Názov akcie OBCHODNÉ A ADMINISTRATÍVNE JEDNOTKY			Učel PROJEKT		
Obsah			Meritka 1 : 50		
			Ciľová značka		
			Číslo kópie		Číslo výkresu
PŮDORYS PODKROVÍ PŘEDAJNÍ 7 a 8					

NÁČRT REZU OBCH. PRIESTORU



MESTSKÝ ÚRAD V DUNAJSKEJ STREDE

V Dunajskej Strede dňa 16.06.2006

Titl

MGDS a.s.
Dunajská Streda

Vec **POTVRDENIE**

Mestský úrad – oddelenie vnútornej správy v Dunajskej Strede týmto potvrdzuje, že budova so s.č. 4235/55 na adrese **Dunajská Streda, Hlavná ul.** podľa našej evidencie bola kolaudovaná v roku 1996

Toto potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť menovaného /nej/, s cieľom preukazania sa pred úradmi

13.06.2006
12:55
VYDANÉ
13.06.2006

Viola Kanovits v.r.
vedúca odd.vnút.správy

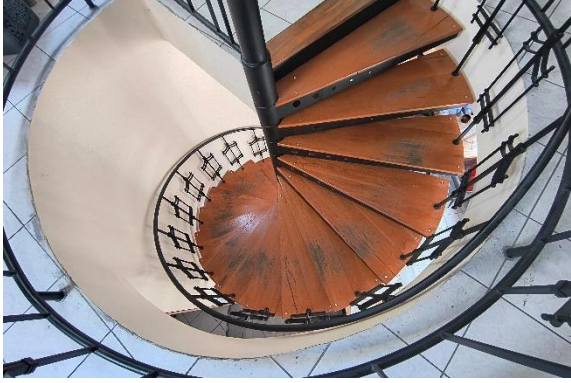
Za správnosť vyhotovenia **Zsuzanna Bódis**



**KÓPIA SUHLASÍ
S ORIGINALOM**

**KÓPIA SUHLASÍ
S ORIGINALOM**





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 60/2024.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec