

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

Zadávateľ: HeyPay s.r.o.,
Mostová ul.č.2,
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 24.03.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 65/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 1 na 3.posch., polyfunkčného domu súp. č. 26, Hlavná ulica v k.ú. Dunajská Streda**, postavenom na pozemku parc.č. 2559/2 a pozemok parc.č. 2559/2 - 2559/5 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č.4902, 4842, 5737 v k.ú. Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda.

Počet strán (z toho príloh) : (42) 23

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 1 na 3.posch., polyfunkčného domu súp. č. 26, Hlavná ulica v k.ú. Dunajská Streda, postavenom na pozemku parc.č. 2559/2 a pozemok parc.č. 2559/2 - 2559/5 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č.4902, 4842, 5737 v k.ú. Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 17.04.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.04.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Znalecký posudok č. 102/2005, vypracovaný Ing. Anna Juhosová, zo dňa 13.06.2005 - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie č.:A 2000/25 009-004/OSP-PET, vydané OÚ Dunajská Streda, zo dňa 29.12.2000 s právoplatnosťou zo dňa 17.01.2001 - kópia
- Projektová dokumentácia a pôdorys bytu č. 1, 3.p., Hlavná ul. s.č. 26, Dunajská Streda - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 4902, 5737, 4842- čiastočný, k.ú. Dunajská Streda - obec:Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, dňa 16.04.2025, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Dunajská Streda - obec:Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, dňa 16.04.2025
- Funkčné využitie plôch + schéma ÚP Dunajská Streda - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 4902, 5737-čiasť, vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.04.2025.

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

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. p.	Práv. vz.	Druh ch.n.
2559/2	562	Zastavané plochy a nádvoría	16	1		501

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1-Pozemok je umiestnený v zastavanom území.

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
26	2559/2	20	viacúčelová stavba	1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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

Byty

Vchod: 26 3.p. byt č. 1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 90/1584

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

9 Takács Kristián r. Takács, PSČ 930 13, Trhová Hradská, č. 533, SR,

Dátum narodenia: 12.04.1976

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

- V 3746/05 Kúpna zmluva- 1404/05

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 386EX 923/22 zo dňa 17.01.2023, Exekútorský úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková-súdny exekútor. P 85/23- č.z.565/23

- Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 386EX 223/23 zo dňa 09.08.2023, Exekútorský úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková súdny exekútor, P-546/2023 - č.z. 2345/23 Poznámka:Bez zápisu.

- Oznámenie o začatí výkonu zál.práva v prospech zál.veriteľa : Slovenská sporiteľňa,a.s.,Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ,IČO:00 151 653 formou dobrovoľnej dražby -P-274/24-č.z.925/24 -na byt č. 1/III., nebyt.pr. garáž.č.161/-I. - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie č. 386EX431/24 zo dňa

20.08.2024, EÚ JUDr. Eva Šajánková Skalica-zákaz nakladania s nehn. -P-500/24-č.z.1827/24-na byt č. 1/III. nebyt.pr.garáž č. 161/-I.

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, formou dobrovoľnej dražby, na byt č. 1/III., na nebyt. prietor č. 161/-I, P-109/2025 - č.z. 662/2025

Nebytový priestor

Vchod: 26 -1 suterén NP č. 161
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 17/1584

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

9 Takács Kristián r. Takács, PSČ 930 13, Trhová Hradská, č. 533, SR,

Dátum narodenia: 12.04.1976

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

- V 3746/05 Kúpna zmluva- 1404/05

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 386EX 923/22 zo dňa 17.01.2023, Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková-súdny exekútor. P 85/23- č.z.565/23

- Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 386EX 223/23 zo dňa 09.08.2023, Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková súdny exekútor, P-546/2023 - č.z. 2345/23

- Oznámenie o začatí výkonu zál.práva v prospech zál.veriteľa : Slovenská sporiteľňa,a.s.,Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ,IČO:00 151 653 formou dobrovoľnej dražby -P-274/24-č.z.925/24 -na byt č. 1/III., nebyt.pr. garáž.č.161/-I. - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie č. 386EX431/24 zo dňa 20.08.2024, EÚ JUDr. Eva Šajánková Skalica-zákaz nakladania s nehn. -P-500/24-č.z.1827/24-na byt č. 1/III. nebyt.pr.garáž č. 161/-I.

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, formou dobrovoľnej dražby, na byt č. 1/III., na nebyt. prietor č. 161/-I, P-109/2025 - č.z. 662/2025

ČASŤ C. Ťarchy:

- Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky,a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na byt č. 1/II. a garáž ,V 4135/05

- Záložné právo na byt č.1/III.,a na garáž č.161 /-I.,v prospech Slovenskej sporiteľne,a.s,so sídlom Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO:00 151 653 podľa V-4078/10 v.z.2025/10

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské Nivy 44/a, 825 11 Bratislava - Ružinov, IČO: 35815256, na základe exekučného príkazu na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 386EX 923/22 zo dňa 29.06.2023, Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková, opravný exekučný príkaz zo dňa 19.12.2023, Z-4797/2023 - č.z.3385/23

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s., Eisteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436 na základe exekučného príkazu č. 386EX 223/23 zo dňa 09.08.2023, Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková súdny exekútor Z5810/2023 - č.z. 3398/23

- Exekučné záložné právo na byt č. 1/III. na nebyt.pr.č.161/-I. na zabezpečenie pohľadávky opravn. : Kubulák Martin ,Jabloňová 764/14, 931 01 Šamorín (nar. 25.11.1972) Z- 3765/24-exekučný príkaz na zriadenie exekučného zál.práva č.236EX115/24 zo dňa 16.05.2024, EÚ JUDr. Peter Urbánek Galanta - č.z.1146/24

- Exekučné záložné právo na byt č. 1/III. a na nebyt.pr.č. 161/II., na zabezpečenie pohľadávky opravn. : Slovenská záručná a rozvojová banka,a.s.,Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, IČO:00682420 Z- 487124-exekučný príkaz na zriadenie exekučného zál.práva č. 236EX266/24 zo dňa 25.06.2024, EÚ JUDr. Peter Urbánek Galanta-č.z.1456/24

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Dôvera zdravotná poisťovňa, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava , IČO: 35942436 na základe exekučného príkazu č. 386EX 431/24 zo dňa 02.01.2025, Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková súdny exekútor, Z135/2025 - č.z. 39/25

- Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava-V4135/05

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne,a.s,so sídlom Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO:00 151 653 podľa V-4078/10 v.z.2025/10

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávn. : Kubulák Martin ,Jabloňová 764/14, 931 01 Šamorín (nar. 25.11.1972) Z- 3765/24-exekučný príkaz na zriadenie exekučného zál.práva č.236EX115/24 zo dňa 16.05.2024, EÚ JUDr. Peter Urbánek Galanta -č.z.1146/24
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávn. : Slovenská záručná a rozvojová banka,a.s.,Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, IČO:00682420 Z- 487124-exekučný príkaz na zriadenie exekučného zál.práva č. 236EX266/24 zo dňa 25.06.2024, EÚ JUDr. Peter Urbánek Galanta-č.z.1456/24

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 4842, 5737-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.04.2025.

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

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. p.	Práv. vz.	Druh ch.n.
2559/3	892	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		501
2559/4	27	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		501
2559/5	87	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		501

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1-Pozemok je umiestnený v zastavanom území.

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
6834	1919/351	9	Bytový dom 40 b.j.	1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

9 Takács Kristián r. Takács, PSČ 930 13, Trhová Hradská, č. 533, SR,

Dátum narodenia: 12.04.1976

Spoluvlastnícky podiel:

34/1006

Titul nadobudnutia:

- V 3746/05 Kúpna zmluva- 1404/05

ČASŤ C. Tarchy:

- Záložné právo v prospech Všeobecnej uverovej banky,a.s.,IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava ,V 4135/05

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávn. : Kubulák Martin ,Jabloňová 764/14, 931 01 Šamorín (nar. 25.11.1972) Z- 3765/24-exekučný príkaz na zriadenie exekučného zál.práva č.236EX115/24 zo dňa 16.05.2024, EÚ JUDr. Peter Urbánek Galanta -č.z.1146/24

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávn. : Slovenská záručná a rozvojová banka,a.s.,Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, IČO:00682420 Z- 487124-exekučný príkaz na zriadenie exekučného zál.práva č. 236EX266/24 zo dňa 25.06.2024, EÚ JUDr. Peter Urbánek Galanta-č.z.1456/24

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, formou dobrovoľnej dražby, P109/2025 - č.z. 662/2025

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 17.04.2025. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, bol zadávateľom predložený Znalecký posudok č. 102/2005 s prílohami. Fotodokumentácia bytového domu od ulice a spoločné priestory, boli vyhotovené znalcom dňa 17.04.2025.

d) Technická dokumentácia:

Vlastníkom nehnuteľností bolo predložené potvrdenie o veku stavby, Kúpna zmluva ako titul nadobudnutia a pôdorys bytu. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť kontrolne zameraná, porovnaná s predloženým pôdorysom a tvorí prílohu znaleckého posudku. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Bytový dom a samotný byt sú v dobrom udržiavanom stave s pravidelnou údržbou, daný do užívania v roku 2014.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Nakoľko nebola nehnuteľnosť sprístupnená, zadávateľ poskytol pôvodný ZP č. 102/2005, vypracovaný Ing. Anna Juhosová, odkiaľ som prevzala prílohy - Kolaudačné rozhodnutie a pôdorys bytu. Predmetom ohodnocovania je aj garáž č. 161.

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

Byt č. 1, 3.p., ul. Hlavná súp.č. 26, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku v k.ú. Dunajská Streda

Garáž č. 161 v suteréne, ul. Hlavná súp.č. 26, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku v k.ú. Dunajská Streda

Pozemky parc.č. 2559/3 - 2559/5 v spoluvlastníckom podiele 34/1006 v k.ú. Dunajská Streda

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

- žiadne

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Územný plán k.ú. Dunajská Streda, okr. Dunajská Streda

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- polyfunkčné objekty mestského typu, s bývaním najmä vo vyšších nadzemných podlažiach a podkroviach,

- bývanie a obslužná sféra nadmestského a mestského významu prevažne komerčného charakteru, so zodpovedajúcim exteriérovým zázemím (parkovanie, garážovanie, zásobovanie, parkovo upravená zeleň),

- malé ubytovacie zariadenia,

- obchodné, kancelárske a správne budovy,

- zariadenia maloobchodu, verejného stravovania, zábavné a kultúrne zariadenia,

GRAFICKÝ KÓD : PM

- Územný plán z roku - 2005

https://dunstreda.sk/files/2023-03/upn_ds_2005-1_0.pdf

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt - č. 1, 3.p., Hlavná ul. súp.č. 26, Dunajská Streda

POPIS

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, podlahovú plochu, rozpočtový ukazovateľ zo ZP č. 102/2005 vypracovaný Ing. Anna Juhosová, poskytnutý zadávateľom.

Popis bytového domu:

Ohodnocovaná polyfunkčná budova má pridelené súp. č. 26, postavená na pozemku parc.č. 2559/2 na Hlavnej ulici, Dunajská Streda. Objekt bol daný do užívania v roku 2001 a je v pôvodnom stave s pravidelnou údržbou. Ide objekt pozostávajúci zo 4.NP bez podpivničenia, kde na prízemí sa nachádza vstup do objektu, pivnice a garáže prislúchajúce k bytom. Od ulice sa na prízemí nachádzajú obchodné priestory a služby.

Polyfunkčná budova je postavená v tradičnej murovanej technológii z pálených tehál zn. Porotherm, staticky istené železobetónovými stĺpmi. Stopy sú filigránové, železobetónové, zastrešenie sedlovou strechou s krytinou zn. Bramac, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa, omietka na báze umelých látok, vnútorné povrchové úpravy stien v spoločných priestoroch sú omietky vápenné hladké. Schodisko je železobetónové dvojramenné s povrchovou úpravou brúsené terazzo, podesty, medzipodesty a spoločné priestory podlahu z keramickej dlažby, nachádza sa tu osobný výťah. Vstupné brány presklené opatrené magnetickým vrátnikom, okná plastové. Vykurovanie je podlahové elektrické, teplá úžitková voda je zabezpečená pre každý byt samostatne.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 1 dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorými sú predsieň, kuchyňa, kúpeľňa spolu s WC. Nachádza sa tu lóggia. Vnútorné omietky sú vápenné, hladké s náterom, v soc. Miestnostiach je keramický obklad stien a podláh. Výplňové konštrukcie : okná aj vchodové dvere sú plastové s izolačným dvojsklom. Vnútorné dvere sú drevené, hladké a zasklené osadené v drevených zárubniach. V kúpeľni je keramický obklad do výšky stropu, nachádza sa tu rohová plastová vaňa, sprchový kút, dvojumývadlo, wc misa, bidet.

V kuchyni nad kuchynskou linkou keramický obklad, drevená kuchynská linka z prírodného dreva so zabudovanými spotrebičmi a nerezový drez. Podlahy v obytnej miestnosti veľkoplošné laminátové v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby. Vykurovanie podlahové elektrické, ohrev teplej vody zabezpečuje zásobníkový ohrievač, osadených niekoľko klimatizačných jednotiek.

Vek stavby

Polyfunkčný dom bol daný do užívania podľa predloženého Kolaudačného rozhodnutia v roku 2001, z čoho vyplýva, že vek domu je 2025-2001 = 24 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
obývacia miestnosť	4,435*5,56-0,70*1,80	23,40
izba	3,745*4,95-1,16*0,70	17,73
kuchyňa	1,985*3,745	7,43
kúpeľňa spolu s WC	2,508*4,85	12,16
predsieň	6,55*1,80+1,16*0,70	12,60
Vypočítaná podlahová plocha		73,32

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,849$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
 Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	3,96
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	14,24
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,33
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,37
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,96
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,74
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,87
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	2,85
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,58
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,44
12	Okná	5,00	1,10	5,50	4,35
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,40
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,98
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,58
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,79
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,58
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,58
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,79
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,06
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	3,17
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	3,80
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	2,00	2,00	1,58
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	3,17
25	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	3,96
26	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	3,96
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,37
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,79
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,79
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	2,00	4,00	3,17
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,17
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	2,00	8,00	6,33
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	6,33
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	3,96
Spolu		100,00		126,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 126,35 / 100 = 1,2635$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,849 * 0,939 * 1,2635 * 1,02$$

$$VH = 1\,515,21 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt - č. 1, 3.p., Hlavná ul. súp.č. 26, Dunajská Streda	2001	24	76	100	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,515,21 \text{ €/m}^2 * 73,32 \text{ m}^2$	111 095,20
Technická hodnota	76,00% z 111 095,20 €	84 432,35

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 NP-garáž č. 161, Hlavná ul. súp.č. 26, Dunajská Streda

POPIS

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, podlahovú plochu, rozpočtový ukazovateľ zo ZP č. 102/2005 vypracovaný Ing. Anna Juhosová, poskytnutý zadávateľom.

NP - garáž samostatne prístupná z dvora, vnútorné povrchy stien vápenné hladké, podlaha gres, elektricky ovládané vráta. Garáž je napojená na svetelnú a motorickú elektroinštaláciu s poistkovými automatmi.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
garáž 17,00	17,00
Vypočítaná podlahová plocha	17,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
 Počet miestností: 1

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	5,98
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,56
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,58
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,59
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,98
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,63
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,32
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	4,31
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,39
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,66
12	Okná	5,00	1,10	5,50	6,58
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,60
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,99
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,39
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,20
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,39
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,39
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,20
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	3,11
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	4,79
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,79
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,99
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,59
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,99
Spolu		100,00		83,55	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$\begin{aligned}
 k_v &= 83,55 / 100 = 0,8355 \\
 V_H &= RU * k_{cu} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]} \\
 V_H &= 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,849 * 0,939 * 0,8355 * 1,02 \\
 V_H &= 1\,001,95 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP-garáž č. 161, Hlavná ul. súp.č. 26, Dunajská Streda	2001	24	76	100	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,001,95 \text{ €/m}^2 \cdot 17\text{m}^2$	17 033,15
Technická hodnota	76,00% z 17 033,15 €	12 945,19

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt - č. 1, 3.p., Hlavná ul. súp.č. 26, Dunajská Streda	111 095,20	84 432,35
NP-garáž č. 161, Hlavná ul. súp.č. 26, Dunajská Streda	17 033,15	12 945,19
Celkom:	128 128,35	97 377,54

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaný bytový dom v ktorom je umiestnený oceňovaný byt sa nachádza v okrajovej časti mesta Dunajská Streda na ulici Nová Ves v zastavanom území mesta. Dunajská Streda je okresné mesto okresu Dunajská Streda na južnom Slovensku ležiace v Trnavskom kraji na Podunajskej nížine. Leží v približnom strede Žitného ostrova s počtom obyvateľov 23 000. Je tu vybudovaná bežná základná vybavenosť - obchody, služby, základná škola, stredná škola, materská škôlka. Od hlavného mesta Bratislava je mesto Dunajská Streda vzdialené asi 50km. Orientácia ohodnocovaného bytu je na J-Z stranu osadený je v krajnej sekcii na 3.p. Možnosť parkovania pred bytovým domom dosť dobrá pre vlastníkov bytového domu. Hustota obyvateľstva vzhľadom na typ zástavby je priemerná. V dosahu dopravy je dostatočná ponuka pracovných príležitostí, nezamestnanosť do 10%. Najvýznamnejšie rekreačné stredisko je Veľký Meder, kde je kúpalisko navštevované aj zahraničnými turistami a Malý Žitný ostrov. Obľúbený je splav Malého Dunaja. K zaujímavostiam Žitného ostrova patria vodné mlyny. Kvalita životného prostredia, bežný hluk a prašnosť od dopravy.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie ako jednogeneračné s vlastníkom bytu bez výnosu. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované farchy:

- Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s.,
- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Slovenský plynárenský priemysel, a.s.,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s.,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky opravn. : Kubulák Martin, Jablonoňová 764/14, 931 01 Šamorín
- Exekučné záložné právo na byt č. 1/III. a na nebyt.pr.č. 161/II., na zabezpečenie pohľadávky opravn. : Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	10	6,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,200	5	6,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah	II.	1,200	6	7,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	1,800	5	9,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,200	9	10,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				

	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	6	7,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	4	2,40
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00
16	Názor znalca				
	výborný byt	I.	1,800	20	36,00
	Spolu			145	204,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 204,6 / 145$	1,411
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 97\,377,54 \text{ €} * 1,411$	137 399,71 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Dunajská Streda

POPIS

Ohodnocované spoluvlastnícké podiely na pozemkoch parc.č. 2559/2 - 2559/5, sú evidované na LV č. 4842, 5737, vedený ako zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Dunajská Streda na Hlavnej ulici. Na ohodnocovanom pozemku parc.č. 2559/2 je postavený bytový dom súpr.č. 26, ostatné pozemky tvoria okolie bytového domu. Okolo domu sú vybudované prístupové chodníky, cesty a dostačujúce parkovacie miesta, napojené na všetky inžinierske siete. Pozemky sú rovinaté a nachádzajú sa v tesnej blízkosti centra mesta blízko prostriedku autobusovej a vlakovej dopravy s dobrou úpravou ciest. Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 70% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko mesto Dunajská Streda je mesto so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
2559/2	zastavané plochy a nádvoria	562	562,00	38/562	38,00
2559/3	zastavané plochy a nádvoria	892	892,00	34/1006	30,15
2559/4	zastavané plochy a nádvoria	27	27,00	34/1006	0,91
2559/5	zastavané plochy a nádvoria	87	87,00	34/1006	2,94
Spolu výmera			1 568,00		72,00

Obec:

Dunajská Streda

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov	Hodnotenie	Hodnota
-------------------	------------	---------

koeficientu		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

VŠEOBECNÁ 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 hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 2,6618$	123,69 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,568,00 \text{ m}^2 * 123,69 \text{ €/m}^2$	193 945,92 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 2559/2	4 700,22
parcels č. 2559/3	3 729,25
parcels č. 2559/4	112,56
parcels č. 2559/5	363,65
Spolu	8 905,68

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 1 na 3.posch., polyfunkčného domu súp. č. 26, Hlavná ulica v k.ú. Dunajská Streda, postavenom na pozemku parc.č. 2559/2 a pozemok parc.č. 2559/2 - 2559/5 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č.4902, 4842, 5737 v k.ú. Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 137 399,71 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 8 905,68 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt - č. 1, 3.p., Hlavná ul. súp.č. 26, Dunajská Streda	119 134,05	1/1	119 134,05
NP-garáž č. 161, Hlavná ul. súp.č. 26, Dunajská Streda	18 265,66	1/1	18 265,66
Spolu stavby			137 399,71
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 2559/2 (38 m ²)	69 513,78	38/562	4 700,22
Pozemky - k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 2559/3 (30,15 m ²)	110 331,48	34/1006	3 728,90
Pozemky - k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 2559/4 (0,91 m ²)	3 339,63	34/1006	112,87
Pozemky - k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 2559/5 (2,94 m ²)	10 761,03	34/1006	363,69
Spolu pozemky (72,00 m²)			8 905,68
Spolu VŠH			146 305,39
Zaokrúhlená VŠH spolu			146 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 146 000,00 €
Slovom: Jedenstoštyridsaťšesťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s.,
- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Slovenský plynárenský priemysel, a.s.,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s.,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky opravn. : Kubulák Martin ,Jabloňová 764/14, 931 01 Šamorín
- Exekučné záložné právo na byt č. 1/III. a na nebyt.pr.č. 161/II., na zabezpečenie pohľadávky opravn. : Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.,

V Bratislave dňa 24.4.2025



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 4902, 5737, 4842- čiastočný, k.ú. Dunajská Streda - obec:Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, dňa 16.04.2025, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Dunajská Streda - obec:Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, dňa 16.04.2025
- Kolaudačné rozhodnutie č.:A 2000/25 009-004/OSP-PET, vydané OÚ Dunajská Streda, zo dňa 29.12.2000 s právoplatnosťou zo dňa 17.01.2001 - kópia
- Projektová dokumentácia a pôdorys bytu č. 1, 3.p., Hlavná ul. s.č. 26, Dunajská Streda - kópia
- Funkčné využitie plôch + schéma ÚP Dunajská Streda - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

JJan Žemlička

Jančovičová Dagmar Ing.
Kriková 8697/16
821 07 Bratislava

HeyPay

Naša značka
HP014 / 25/16A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
24.03.2025

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, katastrálne územie Dunajská Streda, evidovaný na liste vlastníctva č. 4902 ako:

- byt č. 1, 3.p., vchod č. 26, ulica: Hlavná, v bytovom dome súpisné č. 26, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 2559/2
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 90/1584
- Nebytový priestor č. 161, -1.p., vchod č. 26, ulica: Hlavná, v bytovom dome súpisné č. 26, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 2559/2
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 17/1584

Vlastníkom predmetu dražby je Takács Kristián r. Takács, narodený 12.04.1976, bytom č. 533, Trhová

Hradská, PSČ 930 13, spoluvlastnícky podiel v 1/1

súbor vecí vedený Okresným úradom Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, katastrálne územie Dunajská Streda, evidovaný na liste vlastníctva č. 4842 ako:

- parc. č. 2559/3, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 892 m²,
- parc. č. 2559/4, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 27 m²,
- parc. č. 2559/5, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 87 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Takács Kristián r. Takács, narodený 12.04.1976, bytom č. 533, Trhová Hradská, PSČ 930 13, spoluvlastnícky podiel v 34 / 1006

súbor vecí vedený Okresným úradom Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, katastrálne územie Dunajská Streda, evidovaný na liste vlastníctva č. 5737 ako:

- parc. č. 2559/2, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 562 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Takács Kristián r. Takács, narodený 12.04.1976, bytom č. 533, Trhová Hradská, PSČ 930 13, spoluvlastnícky podiel v 38 / 562.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v ... exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

es : 201 Dunajská Streda
c : 501433 Dunajská Streda
astrálne územie : 813664 Dunajská Streda

Dátum vyhotovenia : 16.4.2025
Čas vyhotovenia : 22:27:57
Údaje platné k : 15.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4902 ČIASTOČNÝ

ŠT A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Číslo stavby	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
26	2559/2	20	viacúčelová stavba		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2559/2 pod stavbou s.č. 26 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5737.					
Údaje: Bez zápisu					

enda

ah stavby

20 Iná budova

miestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Pod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
	3	1	90/1584
Číslo	Miestna časť		

Údaje: Bez zápisu

Adresné číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
9	Takács Kristián r. Takács, PSČ 930 13, Trhová Hradská, č. 533, SR, Dátum narodenia: 12.04.1976	1/1
Titul nadobudnutia: V 3746/05 Kúpna zmluva- 1404/05 V 4135/05 Záložná zmluva V-4078/10-Záložná zmluva právopl.dňa 06.10.2010		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky	K nehnuteľnosti	
Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 386EX 923/22 zo dňa 17.01.2023, Exekútorský úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková-súdny exekútor. P 85/23-č.z.565/23	-	
Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 386EX 223/23 zo dňa 09.08.2023, Exekútorský úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková súdny exekútor, P-546/2023 - č.z. 2345/23	-	

Oznámenie o začatí výkonu zál.práva v prospech zál.veriteľa : Slovenská sporiteľňa,a.s.,Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ,IČO:00 151 653 formou dobrovoľnej dražby -P-274/24-č.z.925/24 -na byt č. 1/III., nebyt.pr. garáž.č.161/-I.	-
Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie č. 386EX431/24 zo dňa 20.08.2024, EÚ JUDr. Eva Šajánková Skalica-zákaz nakladania s nehn. -P-500/24-č.z.1827/24-na byt č. 1/III. nebyt.pr.garáž č. 161/-I.	-
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, formou dobrovoľnej dražby, na byt č. 1/III., na nebyt. prietor č. 161/-1, P-109/2025 - č.z. 662/2025	-

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Podlažie (číslo)	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 161	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 17/1584
Adresné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 2	

Iné údaje: Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
9	Takács Kristián r. Takács, PSČ 930 13, Trhová Hradská, č. 533, SR, Dátum narodenia: 12.04.1976	1/1
	Titul nadobudnutia: V 3746/05 Kúpna zmluva- 1404/05 V 4135/05 Záložná zmluva V-4078/10-Záložná zmluva právopl.dňa 06.10.2010	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 386EX 923/22 zo dňa 17.01.2023, Exekútorský úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková-súdny exekútor. P 85/23-č.z.565/23	-
	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 386EX 223/23 zo dňa 09.08.2023, Exekútorský úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková súdny exekútor, P-546/2023 - č.z. 2345/23	-
	Oznámenie o začatí výkonu zál.práva v prospech zál.veriteľa : Slovenská sporiteľňa,a.s.,Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ,IČO:00 151 653 formou dobrovoľnej dražby -P-274/24-č.z.925/24 -na byt č. 1/III., nebyt.pr. garáž.č.161/-I.	-
	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie č. 386EX431/24 zo dňa 20.08.2024, EÚ JUDr. Eva Šajánková Skalica-zákaz nakladania s nehn. -P-500/24-č.z.1827/24-na byt č. 1/III. nebyt.pr.garáž č. 161/-I.	-
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, formou dobrovoľnej dražby, na byt č. 1/III., na nebyt. prietor č. 161/-1, P-109/2025 - č.z. 662/2025	-

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Agenda

Druh nebytového priestoru

2 Garáž

Príslušenstvá nevyžiadané.

SŤ C: ŤARCHY

číslo príkazu súdnym príkazom	Obsah
stĺpec poradové číslo 9	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na byt č. 1/II. a garáž, V 4135/05
stĺpec poradové číslo 9	Záložné právo na byt č.1/III., a na garáž č.161 /-I., v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653 podľa V-4078/10 v.z.2025/10
stĺpec poradové číslo 9	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské Nivy 44/a, 825 11 Bratislava - Ružinov, IČO: 35815256, na základe exekučného príkazu na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 386EX 923/22 zo dňa 29.06.2023, Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková, opravný exekučný príkaz zo dňa 19.12.2023, Z-4797/2023 - č.z.3385/23
stĺpec poradové číslo 9	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436 na základe exekučného príkazu č. 386EX 223/23 zo dňa 09.08.2023, Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková súdny exekútor Z-5810/2023 - č.z. 3398/23
stĺpec poradové číslo 9	Exekučné záložné právo na byt č. 1/III. na nebyt.pr.č.161/-I. na zabezpečenie pohľadávky opravn. : Kubulák Martin , Jabloňová 764/14, 931 01 Šamorín (nar. 25.11.1972) Z- 3765/24-exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.236EX115/24 zo dňa 16.05.2024, EÚ JUDr. Peter Urbánek Galanta -č.z.1146/24
stĺpec poradové číslo 9	Exekučné záložné právo na byt č. 1/III. a na nebyt.pr.č. 161/II., na zabezpečenie pohľadávky opravn. : Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, IČO:00682420 Z- 487124-exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 236EX266/24 zo dňa 25.06.2024, EÚ JUDr. Peter Urbánek Galanta-č.z.1456/24
stĺpec poradové číslo 9	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Dôvera zdravotná poisťovňa, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava , IČO: 35942436 na základe exekučného príkazu č. 386EX 431/24 zo dňa 02.01.2025, Exekútorický úrad Skalica, JUDr. Eva Šajánková súdny exekútor, Z-135/2025 - č.z. 39/25

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

res : 201 Dunajská Streda Dátum vyhotovenia : 16.4.2025
ec : 501433 Dunajská Streda Čas vyhotovenia : 22:26:50
katastrálne územie : 813664 Dunajská Streda Údaje platné k : 15.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4842 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2559/3	892	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2559/4	27	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2559/5	87	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
Údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

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

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Prákové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
4	Takács Kristián r. Takács, PSČ 930 13, Trhová Hradská, č. 533, SR, Dátum narodenia: 12.04.1976	34/1006
	Titul nadobudnutia: V 3746/05 Kúpna zmluva- 1404/05 V 4135/05 záložná zmluva	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, formou dobrovoľnej dražby, P-109/2025 - č.z. 662/2025	-

atní vlastníci nevyžiadani.

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ASŤ C: ĎARCHY

nehnutelnosti vlastníkovi	Obsah
Prstník poradové číslo 4	Záložné právo v prospech Všeobecnej uverovej banky,a.s.,IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava ,V 4135/05
Prstník poradové číslo 4	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávn. : Kubulák Martin ,Jabloňová 764/14, 931 01 Šamorín (nar. 25.11.1972) Z- 3765/24-exekučný príkaz na zriadenie exekučného zál.práva č.236EX115/24 zo dňa 16.05.2024, EÚ JUDr. Peter Urbánek Galanta -č.z.1146/24
Prstník poradové číslo 4	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávn. : Slovenská záručná a rozvojová banka,a.s.,Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, IČO:00682420 Z- 487124-exekučný príkaz na zriadenie exekučného zál.práva č. 236EX266/24 zo dňa 25.06.2024, EÚ JUDr. Peter Urbánek Galanta-č.z.1456/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

res : 201 Dunajská Streda Dátum vyhotovenia : 16.4.2025
ec : 501433 Dunajská Streda Čas vyhotovenia : 22:29:04
kastroálne územie : 813664 Dunajská Streda Údaje platné k : 15.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5737 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2559/2	562	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	5

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 26 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2559/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4902.
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

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Prázdové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Takács Kristián r. Takács, PSČ 930 13, Trhová Hradská, č. 533, SR, Dátum narodenia: 12.04.1976	38/562
	Titul nadobudnutia: V 3746/05 Kúpna zmluva- 1404/05 Záložná zmluva z 13.9.2005-V4135/05 V-4078/10-Záložná zmluva právopl.dňa 06.10.2010	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu zál.práva v prospech zál.veriteľa : Slovenská sporiteľňa,a.s.,Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ,IČO:00 151 653 formou dobrovoľnej dražby -P-274/24-č.z.925/24 -spol.podiel 38/562	-
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, formou dobrovoľnej dražby, na byt č. 1/III., na nebyt. prietor č. 161/-1, P-109/2025 - č.z. 662/2025	-

Právní vlastníci nevyžiadani.

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ST C: TARCHY

nehnutelnosti vlastníkovi	Obsah
stnčík poradové číslo 3	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava-V4135/05
stnčík poradové číslo 3	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne,a.s,so sídlom Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO:00 151 653 podľa V-4078/10 v.z.2025/10
stnčík poradové číslo 3	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávn. : Kubulák Martin ,Jabloňová 764/14, 931 01 Šamorín (nar. 25.11.1972) Z- 3765/24-exekučný príkaz na zriadenie exekučného zál.práva č.236EX115/24 zo dňa 16.05.2024, EÚ JUDr. Peter Urbánek Galanta -č.z.1146/24
stnčík poradové číslo 3	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávn. : Slovenská záručná a rozvojová banka,a.s.,Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, IČO:00682420 Z- 487124-exekučný príkaz na zriadenie exekučného zál.práva č. 236EX266/24 zo dňa 25.06.2024, EÚ JUDr. Peter Urbánek Galanta-č.z.1456/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Dunajská Streda	Dunajská Streda	Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2559/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 16. 4. 2025 22:29:55		Bez autorizácie	
Údaje platné k 15. 4. 2025 18:00:00			
Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky			
Strana 1 z			

Okresný úrad v Dunajskej Strede

Odbor životného prostredia

Alžbetínske námestie 1194/1, 929 01 Dunajská Streda

Tel. č.: 0709/552 21 12 kl. 247

Fax : 0709/552 48 09

Číslo : A 2000/25 009-004/DSP-PET

Dunajská Streda 29.12.2000

	
Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť	
dňa:	17.01.2001
Okresný úrad v Dunajskej Strede.	
Dňa:	17.01.2001 Podpis: 

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ : Office Building Network a.s.
adresa : Dunajská Streda, Biskupa Kondého č. 4 577/18

podal dňa 13.11.2000 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu " Viacúčelová budova - časť B " na pozemkoch parc. čís. 2 559/2, 2 559/3, 2 559/4, 2 559/5 v kat. úz. Dunajská Streda mesta Dunajská Streda, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Okresným úradom v Dunajskej Strede - odborom životného prostredia, dňa 27. 10.1 998 pod číslom Z 98/02 667-003/DSP-Pcs a rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením vydaného Okresným úradom v Dunajskej Strede, odborom životného prostredia dňa 11.02.2 000 pod číslom A 2000/00 864-002/DSP-Pcs.

Okresný úrad - odbor životného prostredia v Dunajskej Strede ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona čí. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) a § 5 ods. 2 zákona NR SR čí. 222/1996 Zz. posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby

Viacúčelovej budovy - časť " B " pozostávajúcej z nasledovných objektov :

S0 - 1 Viacúčelová budova - časť B, v ktorej sa nachádzajú nasledovné priestory : na prízemí štyri obchodné jednotky a presko o rozlohe 265 m² a štyri garáže o celkovej ploche 66 m², na prvom po-

KÓPIA SÚHLASÍ
S ORIGINÁLOM

schodí šesť kancelárskych priestorov o rozlohe 413 m², na druhom a treťom poschodí byty č. 1,2,3,6,7,8,9,10,11,12 o zastavanej ploche 698 m², a z napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu a el. vedenie NN

SO - 2 komunikácie a terénne úpravy

SO - 3 parkovisko

na pozemkoch parc. čís. 2 559/2, 2 559/3, 2 559/4, 2 559/5 v kat. úz. Dunajská Streda mesta Dunajská Streda.

Pre užívanie stavby Okresný úrad - odbor životného prostredia v Dunajskej Strede určuje nasledovné podmienky :

OÚ Dunajská Streda ŠOH - pri uvedení pracovných priestorov do prevádzky musia prevádzkovatelia požiadať príslušný orgán o povolenie po zariadení a sfunkčnení jednotlivých funkčných celkov.

OÚ OPO Dunajská Streda

- 1 - treba predložiť certifikát od požiarného stropu (sádrokartónová konštrukcia) chránenej únikovej cesty typu A
- 2 - treba predložiť certifikáty od požiarných dverí

termín do 15.01.2 001

Zámkovú dlažbu na komunikáciach a parkoviskách treba previesť do 31.05.2 001

Pri miestnom šetrení, ktoré sa konalo dňa 19.12.2 000 zistené nedorobky a závady nebránia v užívaní stavby.

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň podľa § 82 ods. 3 stavebného zákona osvedčením, že predmetná stavba je spôsobilá na prevádzku.

O d ť v o d n e n i e

Stavebný úrad po obdržaní návrhu zahájil kolaudačné konanie a pozval všetkých účastníkov konania na miestne šetrenie, ktoré sa konalo dňa 15.12.2 000. Ku stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy : Mesto Dunajská Streda, OÚ Dunajská Streda OSŽPaÚP, OÚ Dunajská Streda ŠOH, OÚ Dunajská Streda OPO. Ich stanoviská nie sú záporné ani protichodné. Po uskutočnení tohoto ko-

KÓPIA SÚHLASÍ
S ORIGINÁLOM

ania, kedy bolo zistené, že stavba je postavená podľa overených projektov, stavebný úrad rozhodol tak ako je to uvedené vo výrokov-vej časti tohoto rozhodnutia.

Poučenie

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti to-
muto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho do-
ručenia na Okresný úrad v Dunajskej Strede - odbor životného pro-
stredia.

Právoplatnosť rozhodnutia si dá osobne vyznačiť stavebník na
stavebnom úrade.



Bc. Beata Nagyová
poverená zastupovaním vedúceho odboru

Doručí sa :

1. Office Building Network a.s., Dunajská Streda, Biskupa Kon-
dého č. 4 577/18
2. Primátor mesta Dunajská Streda, Mestský úrad Dunajská Streda
3. - aa -, OÚ Dunajská Streda, OŽP

Na vedomie :

1. OÚ Dunajská Streda, Odbor zdravotníctva - ŠOH
2. OÚ Dunajská Streda, Odbor požiarnej ochrany
3. OÚ Dunajská Streda, OSŽPaÚP
4. OÚ Dunajská Streda, Katastrálny odbor

Vybavuje : Petrovics

KÓPIA SUHLASÍ
S ORIGINÁLOM

Byt v polyfunkčnej budove na Hlavnej ulici 26/5 v Dunajskej Strede

Stručný popis bytu:

- 2-izbový byt č.1, sa nachádza na 2. poschodí (3.N.P.) vyššie menovanej budovy, vedenej na LV č.4902 o celkovej podlahovej ploche: $74 \text{ m}^2 + 16 \text{ m}^2$ spoločné časti, s miestnosťami označenými ako:

- B311 – predsieň,
- B312 – kúpeľňa + WC,
- B313 – izba,
- B314 – kuchyňa,
- B315 – denná miestnosť, v celosti na 2. poschodí budovy, (+ dva balkóny),

- ďalej chodba č.B303 – s pripadajúcou alikvotnou časťou 5 m^2 ,

- a verejné priestranstvo (B102 – zádverie, B103 – hala, schodište, B104 – výťah, B105, strojovňa, B106 – vrátnica, B107 – WC, B108 – umyvárka, B109 – sklad, B110 – sklad, B160 – regulátor elekt., B201 – chodba, schodište, B202 – výťah, B214 – umyvárka, B215 – upratovacia miestnosť, B301 – chodba, schodište, B302 – výťah, B401 – chodba, schodište, B402 – výťah), - s pripadajúcou alikvotnou časťou 11 m^2 ,

- garáž č. B161: o celkovej rozlohe 17 m^2 , na prízemí (1.N.P.),

Vybavenosť bytu a garáže:

- chodba: nerezové osvetľovacie telesá, zastavaná skriňa – buková dýha, dlažba – gres,
- obývacia izba: nerezové osvetľovacie telesá, laminátové parkety, predpríprava na osadenie klimatizačného zariadenia,
- kuchyňa: zastavaná kuchynská linka, elektrospotrebiče zn. Whirlpool, dlažba – gres,
- spálňa: nerezové osvetľovacie telesá, laminátové parkety, predpríprava na osadenie klimatizačného zariadenia,
- kúpeľňa: obklady a dlažby zn. Helios, dvojumývadlo zn. Laufen – Vienna due, rohová vaňa, WC, bidet, sprchovací kút, zastavané skrine – buková dýha, osvetľovacie telesá zn. Massive
- garáž: brána na elektrické ovládanie, 1 diaľkový ovládač, dlažba – gres.

Hlavná ulica

2571/1

10380

Š4

PVC200

3505

Š5

PVC200

8275

Š6

VP 100

LAPAČ OLEJOV LBO II S

2559/3

PARKOVISKO

2559/4

29830

59240

60145

19380

2559/5

4xAYKY 4B-3x240+120mm²

20140

PVC150

5675

Š7

PVC125

NAVRIH. VOD. RLP. PVC80

NAVRIH. SPOL. VODOMER. ŠACHTA
2000x2500x1800

24700

2560

PLÁNOVANÝ OBJEKT
ČASŤ "B"

2559/2

2xAYKY 4B-3x240+120mm²

ROZVODNÁ NN

SR 5/1,2

D6

D2

D1

PVC200

2985

Š2

262/B

PVC250

34215

PLÁNOVANÝ OBJEKT
ČASŤ "A"

2559/1

2xAYKY 4B-3x240+120mm²

ROZVODNÁ NN

SR 5/1,2

D6

D2

D1

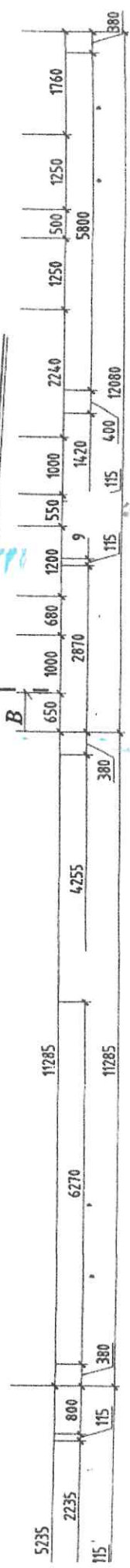
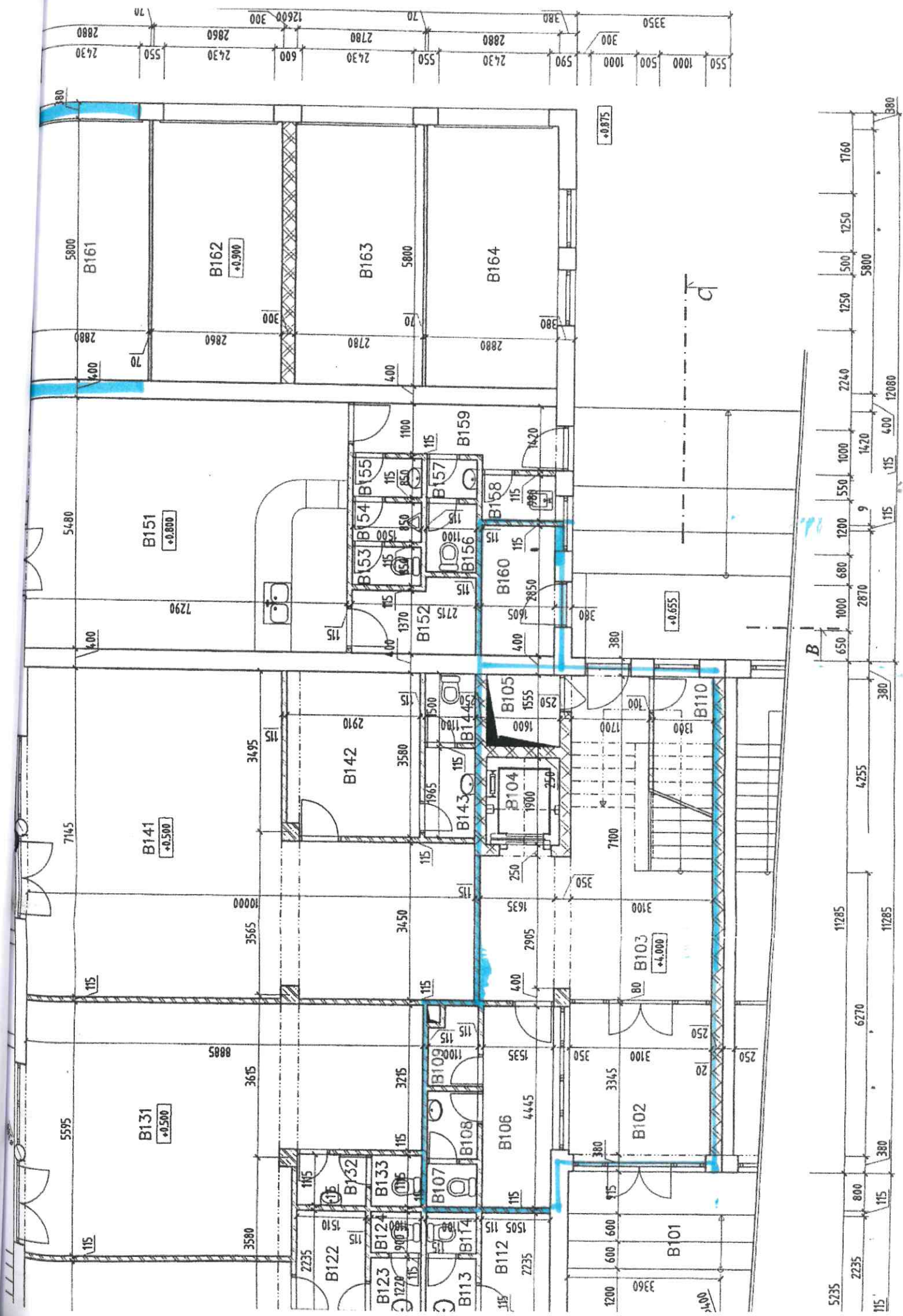
15840

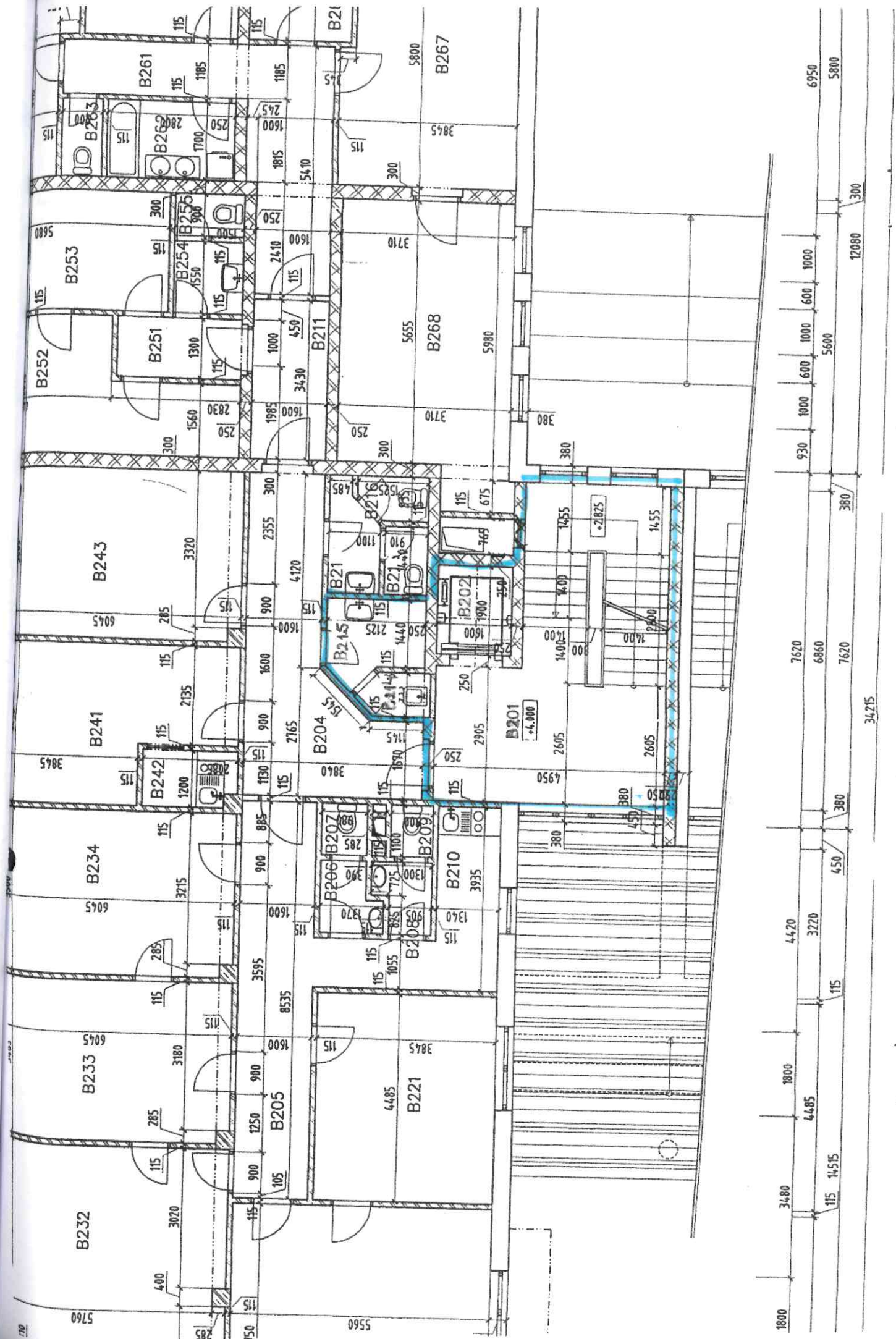
1300

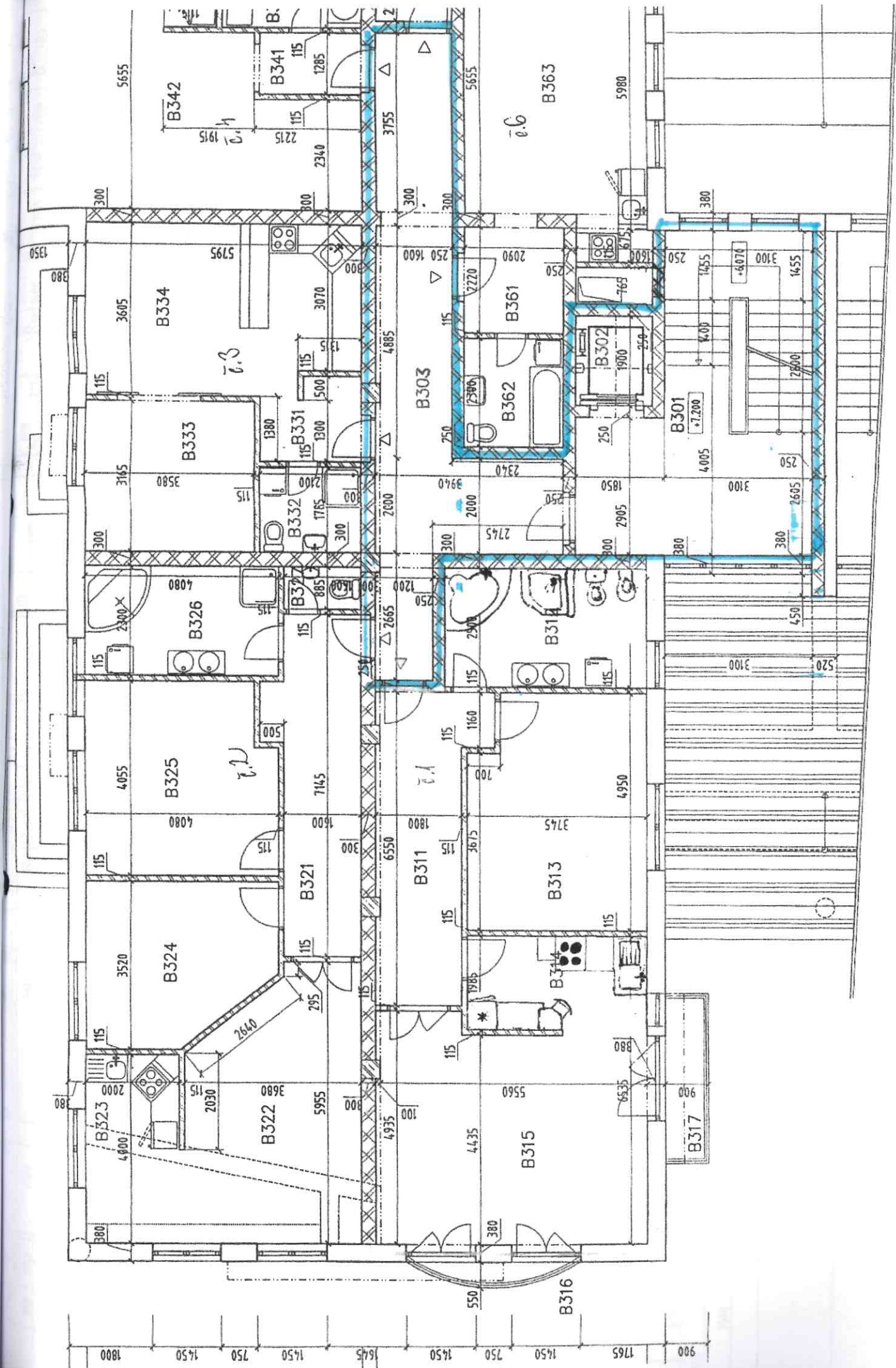
D4

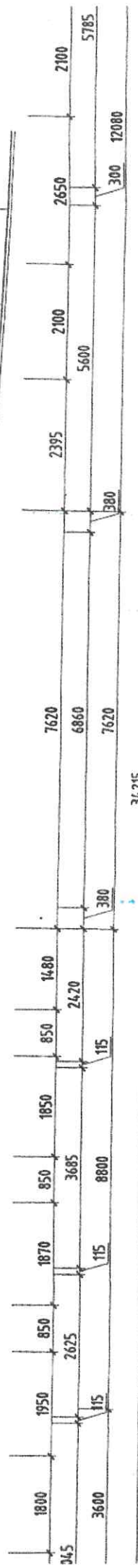
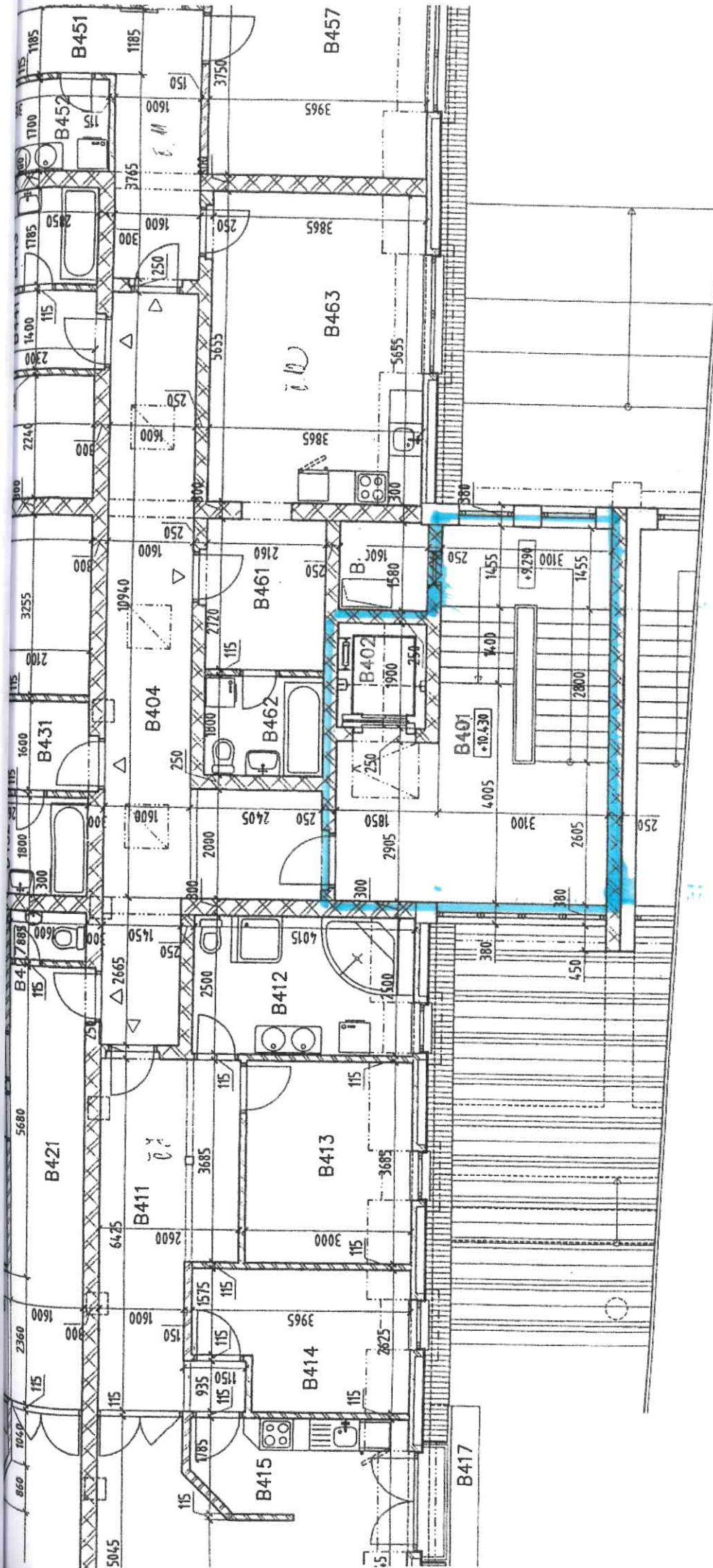
34215

6705









POLYFUNKČNÉ ÚZEMIE MESTSKÉHO TYPU**GRAFICKÝ KÓD : PM****ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie regulačného bloku slúži predovšetkým pre umiestnenie monofunkčných a polyfunkčných objektov, ktoré tvoria v existujúcej zástavbe väčšinou uličné bloky a predstavujú jadrové územie mesta s najintenzívnejším využitím plôch a najvyššou mierou polyfunkčnosti, územnej aj objektovej.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Prevládajúce

- ☐ polyfunkčné objekty mestského typu, s bývaním najmä vo vyšších nadzemných podlažiach a podkroviach,
- ☐ bývanie a obslužná sféra nadmestského a mestského významu prevažne komerčného charakteru, so zodpovedajúcim exteriérovým zázemím (parkovanie, garážovanie, zásobovanie, parkovo upravená zeleň),
- ☐ malé ubytovacie zariadenia,
- ☐ obchodné, kancelárske a správne budovy,
- ☐ zariadenia maloobchodu, verejného stravovania, zábavné a kultúrne zariadenia,

Vhodné

- ☐ nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- ☐ príslušné pešie, cyklistické, cestné komunikácie a MHD,
- ☐ plochy statickej dopravy a garáže,
- ☐ zeleň líniová a plošná .

Prípustné v obmedzenom rozsahu

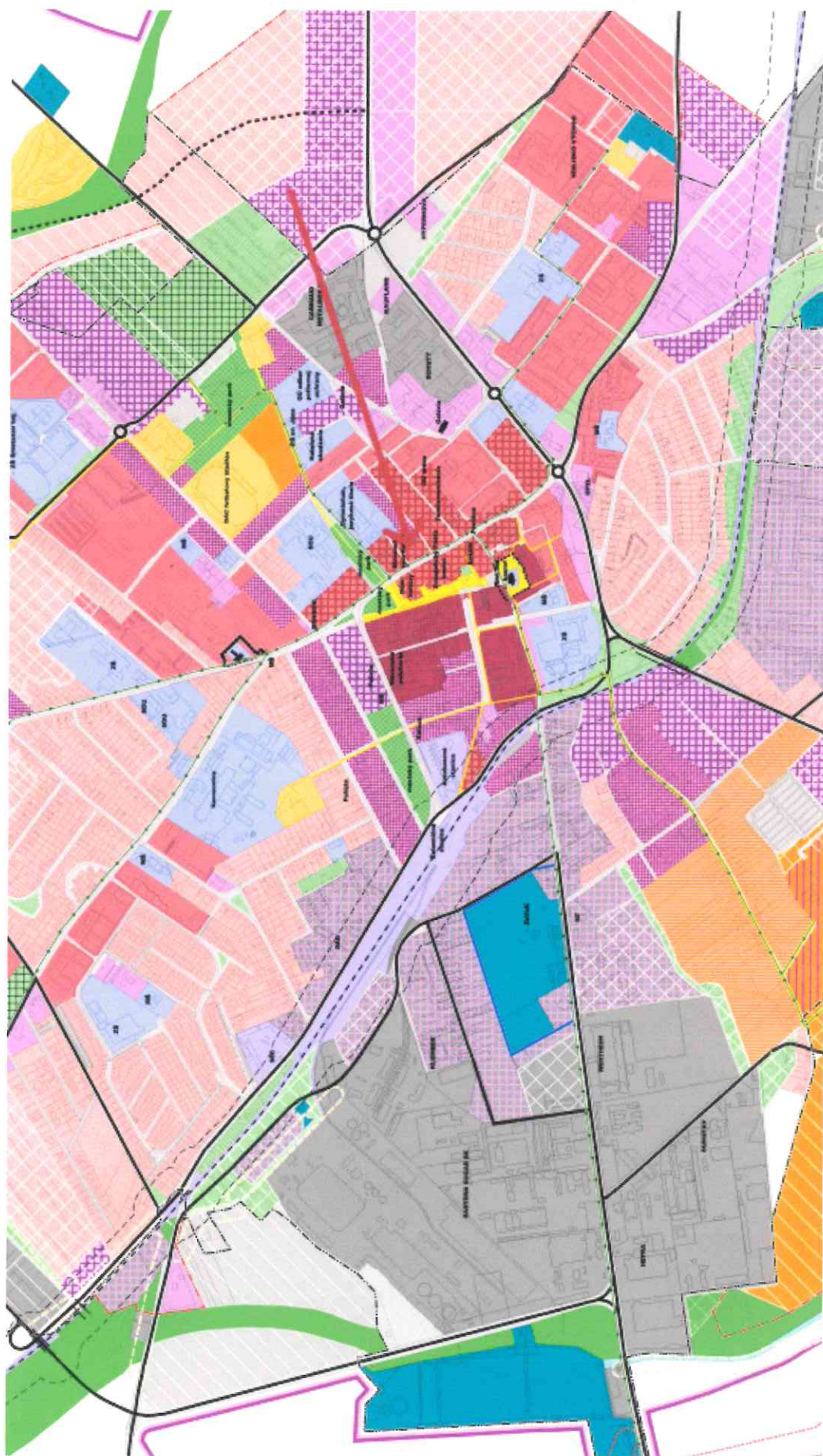
- ☐ čerpacie stanice pohonných hmôt ako súčasť objektov občianskej vybavenosti, parkovísk a hromadných garáží,
- ☐ prevádzky nevýrobných služieb,
- ☐ prevádzky výrobných služieb s obmedzenou výrobnou činnosťou, kompatibilnou s ostatnými funkciami územia.

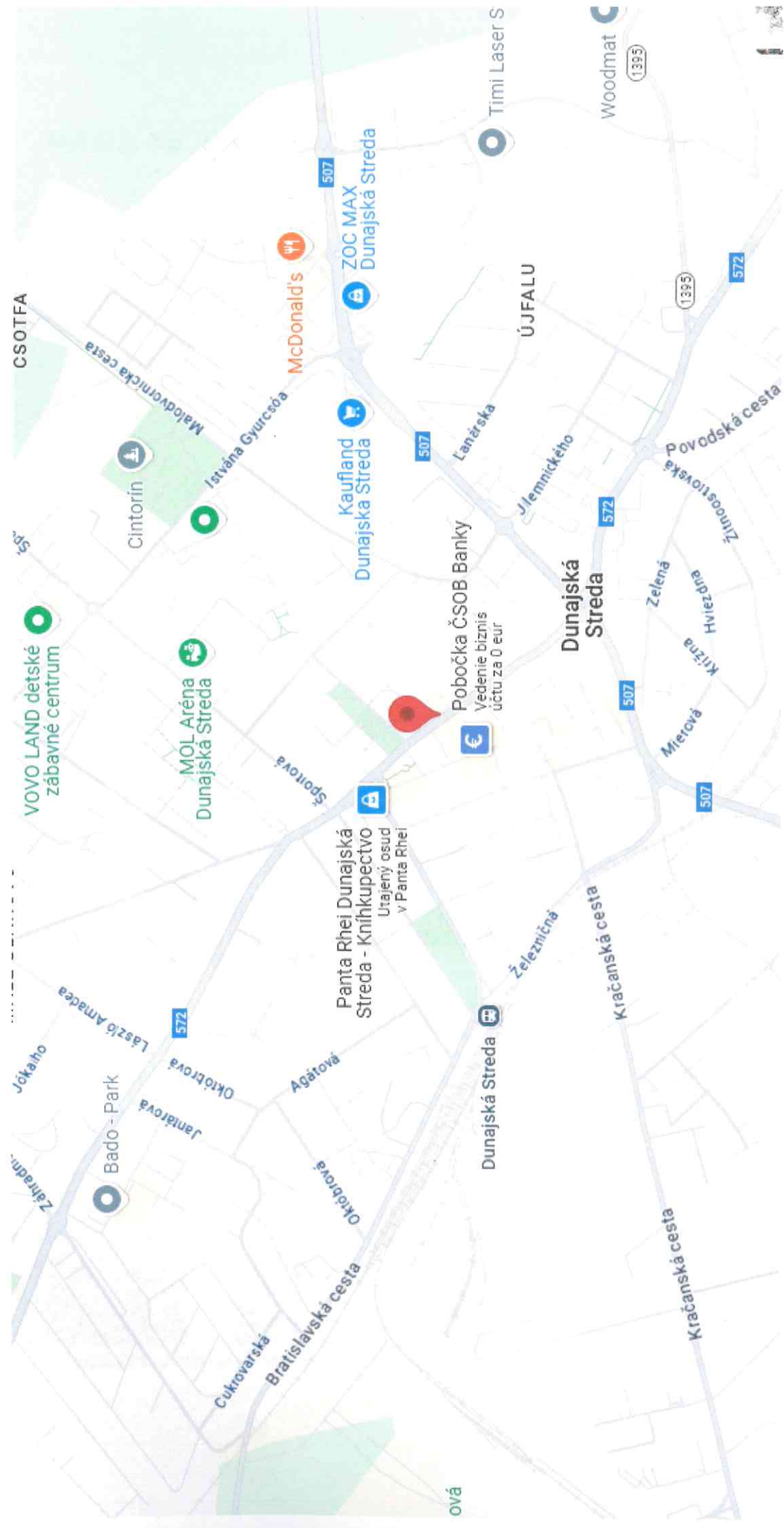
NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- ☐ sklady, veľkoobchod, dopravné zariadenia a výrobné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi priamo či nepriamo zasahujú obytné objekty alebo objekty a priestory využívané verejnosťou,

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- ☐ priamy a nepriamy vplyv prevádzkovaných služieb nesmie negatívne ovplyvňovať susedné parcely,
- ☐ parkovanie vozidiel užívateľov musí byť riešené na pozemkoch prevádzkovateľov služieb, alebo na vyhradených odstavných plochách na verejných komunikáciách,
- ☐ pri rekonštrukciách existujúcich objektov preferovať riešenie bytových jednotiek v podkrovných priestoroch,
- ☐ pri novonavrhovanej zástavbe budú podmienky pre objemovú reguláciu stanovené v územnom pláne zóny.





Fotodokumentácia

Byt č. 1, 3.p., Hlavná ul. č. 5, súp.č. 26, Dunajská Streda,
zo dňa 17.04.2025



Pohľad na objekt zo západnej strany



Pohľad z východnej strany



NP – garáž č. 161



Vstup do objektu



Spoločné priestory objektu



Spoločné priestory objektu



Vstup do bytu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 65/2025

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



.....
Ing . Dagmar Jančovičová

65/2025

