

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

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

Objednávka zo dňa: 06.05.2025

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

## **číslo 99/2025**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 96 na 3.posch., bytového domu súp. č. 5555, ulica Nová Ves č. 54 v k.ú. Dunajská Streda**, postavenom na pozemku parc.č. 1919/197 a pozemok parc.č. 1919/154, 1919/195-1919/197, 1919/201, 1919/205, 1919/209, 1919/213 so spoluvlastníckym podielom 46/10000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č.6410 v k.ú. Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda.

Počet strán (z toho príloh) : (29) 12

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 2xCD

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 96 na 3.posch., bytového domu súp. č. 5555, ulica Nová Ves č. 54 v k.ú. Dunajská Streda, postavenom na pozemku parc.č. 1919/197 a pozemok parc.č. 1919/154, 1919/195-1919/197, 1919/201, 1919/205, 1919/209, 1919/213 so spoluvlastníckym podielom 46/10000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č.6410 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: 03.06.2025

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 03.06.2025

## 5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Znalecký posudok č. 369/2022, vypracovaný Ing., Mgr. Jana Pecníková, zo dňa 13.08.2022 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané Mesto Dunajská Streda, zo dňa 09.08.2022 - kópia
- Pôdorys bytu č. 96, 3.p., ul. Nová Ves s.č. 5555, Dunajská Streda - kópia

### b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 6410- čiastočný, k.ú. Dunajská Streda - obec:Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, dňa 02.06.2025, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Dunajská Streda - obec:Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, dňa 02.06.2025
- 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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície dôležitých pojmov:

## a) Definície pojmov

## Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

## Východisková hodnota stavieb (VH)

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

## Technická hodnota stavieb (TH)

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

## b) Definície použitých postupov

## Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2025.

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

## Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

## Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

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

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
 $V\dot{S}H_{MJ}$  – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde  $M$  - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

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

kde

$M$  - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

$V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

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

kde

$OZ$  – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

$k$  – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 6410-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.06.2025.

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 <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využ.p. | Umiest. p. | Práv. vz. | Druh ch.n. |
|----------|-------------------------|-----------------------------|----------------|------------|-----------|------------|
| 1919/154 | 425                     | Orná pôda                   | 1              | 1          | 501       |            |
| 1919/195 | 72                      | Zastavané plochy a nádvoría | 18             | 1          | 501       |            |
| 1919/196 | 43                      | Zastavané plochy a nádvoría | 18             | 1          | 501       |            |
| 1919/197 | 2687                    | Zastavané plochy a nádvoría | 15             | 1          | 501       |            |
| 1919/201 | 321                     | Zastavané plochy a nádvoría | 18             | 1          | 501       |            |
| 1919/205 | 331                     | Zastavané plochy a nádvoría | 18             | 1          | 501       |            |
| 1919/209 | 316                     | Zastavané plochy a nádvoría | 18             | 1          | 501       |            |
| 1919/213 | 360                     | Zastavané plochy a nádvoría | 18             | 1          | 501       |            |

**Legenda:****Spôsob využitia pozemku:**

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

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

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 |
|---------------|------------------|-------------|---------------------|--------------------|
| 5555          | 1919/197         | 9           | bytový dom a garáže | 1                  |

**Legenda:****Druh stavby:**

9 - Bytový dom

**Kód umiestnenia stavby:**

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory**

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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

**Byty**

Vchod: 3 3.p. byt č. 96

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 46/10000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

43 Ciorba Zsombor r. Ciorba, Štefana Majora 440/69, Veľké Úľany, PSČ 925 22, SR,

Dátum narodenia: 26.07.1995

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- V-9837/2022 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 13.12.2022 - č.z. 3959/2022

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: 31320 155 formou dobrovoľnej dražby, P208/2025, č.z.987/2025

Časť C: Ľarchy

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome-Z-1699/06

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.06.2025 za účasti nájomcu bytu. Kontrolné zameranie bolo vykonané dňa 03.06.2025 digitálnym diaľkometerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery bytu sú

použitie pre výpočet podlahovej plochy a následne výpočet technickej hodnoty bytu. Fotodokumentácia stavu bytu a bytového domu bola vyhotovená znalcom dňa 03.06.2025.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávateľom posudku bolo predložené potvrdenie o veku stavby 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 2005.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 6410 vo výlučnom vlastníctve Ciorba Zsombor r. Ciorba, nar. 26.07.1995, bytom Štefana Majora 440/69, Veľké Úľany, PSČ 925 22, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté: - V-9837/2022 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 13.12.2022 - č.z. 3959/2022

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 96 a nachádza sa na 3.posch., umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 5555 a postavený je na pozemku parc.č. 1919/197 - v k.ú. Dunajská Streda - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s náčrtom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - ulica Nová Ves. Predmetom ohodnocovania je sú pozemky pod bytovým domom a okolí parc.č. 1919/154, 1919/195-1919/197, 1919/201, 1919/205, 1919/209, 1919/213

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s.,

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

Byt č. 96, 3.p., ul. Nová Ves súp.č. 5555, so spoluvlastníckym podielom 46/10000 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch parc.č. 1919/154, 1919/195-1919/197, 1919/201, 1919/205, 1919/209, 1919/213v 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: - plochy čistého bývania - bytové domy

index zastavanosti: 30%

kód funkčného využitia: BB

- Územný plán z roku - 2005

[https://dunstreda.sk/files/2023-03/upn\\_ds\\_2005-1\\_0.pdf](https://dunstreda.sk/files/2023-03/upn_ds_2005-1_0.pdf)

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt - č. 96, 3.p., ul. Nová Ves č. 54, Dunajská Streda

**POPIS****Popis bytového domu:**

Ohodnocovaný bytový dom s garážami má pridelené súp. č. 5555, postavená na pozemku parc.č. 1919/197 na ulici Nová Ves, Dunajská Streda. Objekt bol daný do užívania v roku 2005 a je v pôvodnom stave s pravidelnou údržbou. Ide objekt pozostávajúci zo 4.NP s obytným podkrovím s 1.PP, kde sa nachádzajú spoločné zariadenia, pivnice a garáže prislúchajúce k bytom.

Objekt založený na základových pásoch s izoláciou proti zemnej vlhkosti, Nosná konštrukcia domu je železobetónový skelet s murovanými priečkami z keramických tehál. Stropné konštrukcie sú železobetónové s rovným podhľadom. Zastrešenie objektu je zložitou strechou - valbovou s vikiermi s

betónovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa so zatepľovacím systémom s omietkou na báze umelých látok, povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementové omietky s olejovým náterom do výšky 1,40m. Schodisko je železobetónové dvojramenné s povrchovou úpravou z keramickej dlažby, opatrené zábradlím, spoločné a vstupné priestory majú podlahy rovnako z keramickej dlažby. Nenachádza sa tu výťah. Objekt napojený na vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú, plynovú prípojku, dátové siete, zabezpečený bleskozvodom. Vstupné brány plastové presklené opatrené magnetickým vrátnikom, okná platové. Vykurovanie a ohrev teplej vody pre každý byt samostatne.

Spoločnými časťami bytového domu sú: - základy domu, strecha, obvodové murivo, priečelia, priečky, vchody, schodiská, chodby, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie a strešné nadstavby.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú: - bleskozvody, výťah, vodovodné, plynové, kanalizačné elektrické teplonosné prípojky, okná, dvere, žľaby, .

### Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 96, 3.posch. sa nachádza vo vchode č. 3, or.č. 54 a dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorými sú chodba, kuchyňa, kúpeľňa spolu s WC a pivnica o výmere 4,42m<sup>2</sup>. Obývacia miestnosť prepojená s kuchyňou s výstupom na balkón o výmere 2,80m<sup>2</sup>, kde je podlaha z keramickej dlažby. Vstupné dvere bezpečnostné, protipožiarne, vnútorné dvere plné osadené v zárubniach, okná a balkónové dvere plastové s izolačným dvojsklom s vnútornými žalúziami. Vnútorné omietky sú vápenné, hladké s náterom, v niektorých častiach z časti dizajnové tapety, v kúpeľni je keramický obklad stien. Výplňové konštrukcie : okná aj vchodové dvere sú plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy v obytných miestnostiach veľkoplošné laminátové v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby. V chodbe osadená vstavaná skriňa.

Vykurovanie a ohrev teplej vody zabezpečuje plynový kondenzačný kotol osadený v kuchyni, osadené panelové plechové radiátory v kúpeľni rebríkový radiátor. Byt je v dobrom stave s pravidelnou údržbou.

**Vybavenie kuchyne:** nachádza sa tu kuchynská linka so zabudovaným elektrickým sporákom, nerezový drez s pákovou batériou. Nad kuchynskou doskou keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

**Vybavenie kúpeľne:** nachádza sa tu vaňa obložená keramickým obkladom, umývadlo, pákové batérie, osadený splachovací záchod s nádržkou, keramický obklad stien do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby.

### Vek stavby

Bytový dom bol daný do užívania podľa predloženého potvrdenia v roku 2005, z čoho vyplýva, že vek domu je 2025-2005 = 20 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 <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| obývacia miestnosť                 | 2,80*6,40-0,90*0,90/2+2,40*2,80/2 | 20,88                              |
| kuchyňa                            | 2,35*2,70                         | 6,35                               |
| izba                               | 2,75*2,60-0,80*0,80/2             | 6,83                               |
| kúpeľňa spolu s WC                 | 1,35*2,65                         | 3,58                               |
| chodba                             | 1,15*1,50+4,00*1,15               | 6,33                               |
| pivnica                            | 3,05*1,45                         | 4,42                               |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> |                                   | <b>48,39</b>                       |
| balkón                             | 3,20*1,75/2                       | 2,80                               |



**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,158$  (monolitická betónová tyčová)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,973$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$   
**Počet izieb:** 2

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

| Číslo                     | Názov                      | Cenový podiel<br>RU [%] $cp_i$ | Koef. štand. $ks_i$ | Úprava podielu<br>$cp_i * ks_i$ | Cenový podiel<br>hodnotenej<br>stavby [%] |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Spoločné priestory</b> |                            |                                |                     |                                 |                                           |
| 1                         | Základy vrát. zemných prác | 5,00                           | 1,05                | 5,25                            | 5,20                                      |
| 2                         | Zvislé konštrukcie         | 18,00                          | 1,00                | 18,00                           | 17,84                                     |
| 3                         | Stropy                     | 8,00                           | 1,00                | 8,00                            | 7,92                                      |
| 4                         | Schody                     | 3,00                           | 1,00                | 3,00                            | 2,97                                      |
| 5                         | Zastrešenie bez krytiny    | 5,00                           | 1,00                | 5,00                            | 4,95                                      |
| 6                         | Krytina strechy            | 2,00                           | 1,10                | 2,20                            | 2,18                                      |
| 7                         | Klampiarske konštrukcie    | 1,00                           | 1,10                | 1,10                            | 1,09                                      |
| 8                         | Úpravy vonk. povrchov      | 3,00                           | 1,10                | 3,30                            | 3,27                                      |
| 9                         | Úpravy vnút. povrchov      | 2,00                           | 1,05                | 2,10                            | 2,08                                      |
| 10                        | Vnútorné ker. obklady      | 0,50                           | 0,00                | 0,00                            | 0,00                                      |
| 11                        | Dvere                      | 0,50                           | 1,10                | 0,55                            | 0,54                                      |
| 12                        | Okná                       | 5,00                           | 1,10                | 5,50                            | 5,45                                      |
| 13                        | Povrchy podláh             | 0,50                           | 1,00                | 0,50                            | 0,50                                      |
| 14                        | Vykurovanie                | 2,50                           | 0,00                | 0,00                            | 0,00                                      |
| 15                        | Elektroinštalácia          | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,98                                      |
| 16                        | Bleskozvod                 | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 0,99                                      |
| 17                        | Vnútorný vodovod           | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,98                                      |
| 18                        | Vnútorná kanalizácia       | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,98                                      |
| 19                        | Vnútorný plynovod          | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 0,99                                      |
| 20                        | Výťahy                     | 2,00                           | 0,00                | 0,00                            | 0,00                                      |
| 21                        | Ostatné                    | 2,00                           | 1,30                | 2,60                            | 2,58                                      |
| <b>Zariadenie bytu</b>    |                            |                                |                     |                                 |                                           |
| 22                        | Úpravy vnút. povrchov      | 4,00                           | 1,00                | 4,00                            | 3,96                                      |
| 23                        | Vnútorné ker. obklady      | 1,00                           | 1,10                | 1,10                            | 1,09                                      |
| 24                        | Dvere                      | 2,00                           | 1,20                | 2,40                            | 2,38                                      |
| 25                        | Povrchy podláh             | 2,50                           | 1,20                | 3,00                            | 2,97                                      |
| 26                        | Vykurovanie                | 2,50                           | 1,30                | 3,25                            | 3,22                                      |
| 27                        | Elektroinštalácia          | 3,00                           | 1,00                | 3,00                            | 2,97                                      |
| 28                        | Vnútorný vodovod           | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 0,99                                      |
| 29                        | Vnútorná kanalizácia       | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 0,99                                      |
| 30                        | Vnútorný plynovod          | 0,50                           | 1,00                | 0,50                            | 0,50                                      |
| 31                        | Ohrev teplej vody          | 2,00                           | 1,10                | 2,20                            | 2,18                                      |
| 32                        | Vybavenie kuchýň           | 2,00                           | 1,10                | 2,20                            | 2,18                                      |
| 33                        | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 4,00                           | 1,20                | 4,80                            | 4,75                                      |
| 34                        | Bytové jadro bez rozvodov  | 4,00                           | 1,10                | 4,40                            | 4,36                                      |

|    |              |               |      |               |               |
|----|--------------|---------------|------|---------------|---------------|
| 35 | Ostatné      | 2,50          | 1,20 | 3,00          | 2,97          |
|    | <b>Spolu</b> | <b>100,00</b> |      | <b>100,95</b> | <b>100,00</b> |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,95 / 100 = 1,0095$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,973 * 1,158 * 1,0095 * 1,02$$

$$VH = 1\,541,05 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                                                  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Byt - č. 96, 3.p., ul. Nová Ves č. 54, Dunajská Streda | 2005              | 20      | 80      | 100     | 20,00 | 80,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                       | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $1\,541,05 \text{ €/m}^2 * 48,39 \text{ m}^2$ | 74 571,41   |
| Technická hodnota    | 80,00% z 74 571,41 €                          | 59 657,13   |

## 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-V stranu osadený je v strednej sekcii na 3.p. Možnosť parkovania pred bytovým domom dostačujúca pre vlastníkov bytového domu. Hustota obyvateľstva vzhľadom na typ zástavby je vysoká. 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 ťarchy:

- Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Všeobecná úverová 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 „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 0,95.

Ohodnocovaný byt sa nachádza v okrajovej časti mesta Dunajská Streda na ulici Nová Ves v zástavbe bytových domov. Stav bytového domu je v udržiavanom stave, samotný byt je rovnako v dobrom stave s pravidelnou údržbou. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, orientácia obytných miestností je na S-V stranu, umiestnený na 3.posch. v strednej sekcii, prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie a obchody, školstvo, s dobrou občianskou vybavenosťou a službami v blízkom okolí na úrovni mesta. Parkovanie v okolí domu je uspokojujúce, napojenie na všetky inžinierske siete. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 10%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota. Doprava autobusová, vlaková. kvalita životného prostredia - bežný hluk.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,95

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,950 + 1,900) | 2,850   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 1,900   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,950   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,523   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855)  | 0,095   |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

| Číslo     | Popis                                                                                              | Trieda | k <sub>PDI</sub> | Váha<br>v <sub>i</sub> | Výsledok<br>k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub> |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>                                                      |        |                  |                        |                                              |
|           | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe                                                         | III.   | 0,950            | 10                     | 9,50                                         |
| <b>2</b>  | <b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>                                         |        |                  |                        |                                              |
|           | časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská                                                        | III.   | 0,950            | 30                     | 28,50                                        |
| <b>3</b>  | <b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>                                                 |        |                  |                        |                                              |
|           | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu                                                   | II.    | 1,900            | 7                      | 13,30                                        |
| <b>4</b>  | <b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>                                        |        |                  |                        |                                              |
|           | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                                                | I.     | 2,850            | 5                      | 14,25                                        |
| <b>5</b>  | <b>Príslušenstvo bytového domu</b>                                                                 |        |                  |                        |                                              |
|           | práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle                                        | IV.    | 0,523            | 6                      | 3,14                                         |
| <b>6</b>  | <b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>                                                             |        |                  |                        |                                              |
|           | komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením | II.    | 1,900            | 10                     | 19,00                                        |
| <b>7</b>  | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>                                      |        |                  |                        |                                              |
|           | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %                     | II.    | 1,900            | 8                      | 15,20                                        |
| <b>8</b>  | <b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>                                              |        |                  |                        |                                              |
|           | vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov                                   | III.   | 0,950            | 6                      | 5,70                                         |
| <b>9</b>  | <b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>                                           |        |                  |                        |                                              |
|           | orientácia obytných miestností k SZ - SV                                                           | IV.    | 0,523            | 5                      | 2,62                                         |
| <b>10</b> | <b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>                                                             |        |                  |                        |                                              |
|           | byt v stredovej sekcii na 2-6 NP                                                                   | I.     | 2,850            | 9                      | 25,65                                        |
| <b>11</b> | <b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>                                                             |        |                  |                        |                                              |

|           |                                                                                           |     |       |            |               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|------------|---------------|
|           | počet bytov vo vchode: do 48 bytov                                                        | IV. | 0,523 | 7          | 3,66          |
| <b>12</b> | <b>Doprava v okolí bytového domu</b>                                                      |     |       |            |               |
|           | železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút                               | II. | 1,900 | 7          | 13,30         |
| <b>13</b> | <b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>                                         |     |       |            |               |
|           | pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I.  | 2,850 | 6          | 17,10         |
| <b>14</b> | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>                             |     |       |            |               |
|           | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí                                             | V.  | 0,095 | 4          | 0,38          |
| <b>15</b> | <b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>                              |     |       |            |               |
|           | bežný hluk a prašnosť od dopravy                                                          | II. | 1,900 | 5          | 9,50          |
| <b>16</b> | <b>Názor znalca</b>                                                                       |     |       |            |               |
|           | dobrý byt                                                                                 | II. | 1,900 | 20         | 38,00         |
|           | <b>Spolu</b>                                                                              |     |       | <b>145</b> | <b>218,79</b> |

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov                              | Výpočet                                                | Hodnota            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 218,79 / 145$                                | 1,509              |
| Všeobecná hodnota                  | $V_{SHB} = TH * k_{PD} = 59\,657,13 \text{ €} * 1,509$ | <b>90 022,61 €</b> |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Dunajská Streda

#### POPIS

Ohodnocované spoluvlastnícké podiely na pozemkoch parc.č. 1919/154, 1919/195-1919/197, 1919/201, 1919/205, 1919/209, 1919/213, sú evidované na LV č. 6410, vedený ako zastavané plochy a nádvorja, orná pôda v k.ú.Dunajská Streda na ulici Nová Ves.. Na ohodnocovanom pozemku parc.č. 1919/197 je postavený bytový dom súpr.č. 5555, 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 priestriedku autobusovej a vlakovkej 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 <sup>2</sup> ] | Podiel   | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|----------|-----------------------------|--------|--------------------------------|----------|----------------------------------|
| 1919/154 | orná pôda                   | 425    | 425,00                         | 46/10000 | 1,96                             |
| 1919/195 | zastavané plochy a nádvorja | 72     | 72,00                          | 46/10000 | 0,33                             |
| 1919/196 | zastavané plochy a nádvorja | 43     | 43,00                          | 46/10000 | 0,20                             |
| 1919/197 | zastavané plochy a nádvorja | 2687   | 2687,00                        | 46/10000 | 12,36                            |
| 1919/201 | zastavané plochy a nádvorja | 321    | 321,00                         | 46/10000 | 1,48                             |
| 1919/205 | zastavané plochy a nádvorja | 331    | 331,00                         | 46/10000 | 1,52                             |
| 1919/209 | zastavané plochy a nádvorja | 316    | 316,00                         | 46/10000 | 1,45                             |
| 1919/213 | zastavané plochy a nádvorja | 360    | 360,00                         | 46/10000 | 1,66                             |

|              |  |  |          |  |       |
|--------------|--|--|----------|--|-------|
| Spolu výmera |  |  | 4 555,00 |  | 20,96 |
|--------------|--|--|----------|--|-------|

Obec:

Dunajská Streda

Východisková hodnota:

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

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_S$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,20                |
| $k_V$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením                                                                                                                                            | 1,05                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,00                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,30                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1,50                |
| $k_Z$<br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1,00                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1,00                |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                               | Výpočet                                                                                  | Hodnota                 |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie  | $k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$                                | 2,4570                  |
| Jednotková hodnota pozemku          | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 2,4570$                     | 114,18 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku v celosti | $V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 4 555,00 \text{ m}^2 * 114,18 \text{ €/m}^2$ | 520 089,90 €            |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

| Názov               | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|---------------------|-----------------------------------------|
| parcels č. 1919/154 | 223,72                                  |
| parcels č. 1919/195 | 37,67                                   |
| parcels č. 1919/196 | 22,83                                   |
| parcels č. 1919/197 | 1 410,79                                |
| parcels č. 1919/201 | 168,93                                  |
| parcels č. 1919/205 | 173,50                                  |
| parcels č. 1919/209 | 165,51                                  |
| parcels č. 1919/213 | 189,48                                  |
| <b>Spolu</b>        | <b>2 392,41</b>                         |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 96 na 3.posch., bytového domu súp. č. 5555, ulica Nová Ves č. 54 v k.ú. Dunajská Streda, postavenom na pozemku parc.č. 1919/197 a pozemok parc.č. 1919/154, 1919/195-1919/197, 1919/201, 1919/205, 1919/209, 1919/213 so spoluvlastníckym podielom 46/10000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č.6410 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: 90 022,61 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 2 392,41 €  
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 [€] |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|
| <b>Stavby</b>                                                              |                                   |                 |                                                 |
| Byt - č. 96, 3.p., ul. Nová Ves č. 54, Dunajská Streda                     | 90 022,61                         | 1/1             | 90 022,61                                       |
| <b>Pozemky</b>                                                             |                                   |                 |                                                 |
| Pozemky - k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 1919/154 (1,96 m <sup>2</sup> )  | 48 526,50                         | 46/10000        | 223,22                                          |
| Pozemky - k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 1919/195 (0,33 m <sup>2</sup> )  | 8 220,96                          | 46/10000        | 37,82                                           |
| Pozemky - k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 1919/196 (0,2 m <sup>2</sup> )   | 4 909,74                          | 46/10000        | 22,58                                           |
| Pozemky - k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 1919/197 (12,36 m <sup>2</sup> ) | 306 801,66                        | 46/10000        | 1 411,29                                        |
| Pozemky - k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 1919/201 (1,48 m <sup>2</sup> )  | 36 651,78                         | 46/10000        | 168,60                                          |
| Pozemky - k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 1919/205 (1,52 m <sup>2</sup> )  | 37 793,58                         | 46/10000        | 173,85                                          |
| Pozemky - k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 1919/209 (1,45 m <sup>2</sup> )  | 36 080,88                         | 46/10000        | 165,97                                          |

|                                                                           |           |          |                  |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|------------------|
| Pozemky - k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 1919/213 (1,66 m <sup>2</sup> ) | 41 104,80 | 46/10000 | 189,08           |
| <b>Spolu pozemky (20,96 m<sup>2</sup>)</b>                                |           |          | <b>2 392,41</b>  |
| <b>Spolu VŠH</b>                                                          |           |          | <b>92 415,02</b> |
| <b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>                                              |           |          | <b>92 400,00</b> |

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 92 400,00 €**

**Slovom: Deväťdesiatdvatisícštyristo Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s.,

V Bratislave dňa 4.6.2025

Ing. Dagmar Jančovičová

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 6410- čiastočný, k.ú. Dunajská Streda - obec:Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, dňa 02.06.2025, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Dunajská Streda - obec:Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, dňa 02.06.2025
- Potvrdenie o veku stavby, vydané Mesto Dunajská Streda, zo dňa 09.08.2022 - kópia
- Pôdorys bytu č. 96, 3.p., ul. Nová Ves s.č. 5555, Dunajská Streda - kópia
- Schéma ÚP Dunajská Streda - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.



## 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 99/2025

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

.....  
Ing . Dagmar Jančovičová